

ANTEPROYECTO DE ORDENANZA

AVANCE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PROGRAMA PARA EL TRATAMIENTO ADMINISTRATIVO DE LOTEOS ILEGALES

TÍTULO I. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SECCIÓN 1. PROPUESTAS GENERALES

Alcance
Principios
Objetivos

SECCIÓN 2. DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS

Fortalecimiento Regional
Ordenamiento del territorio
Desarrollo Territorial Resiliente
Estructuración Territorial
Consolidación de Centralidades
Diversificación Productiva
Optimización de la Movilidad

SECCIÓN 3. RÉGIMEN DE REGULACIÓN ESPECIAL

Modificación del régimen de zonas especiales

SECCIÓN 4. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN TERRITORIAL

Banco municipal de inmuebles
Fondo Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial
Contribución por valorizaciones inmobiliarias

SECCIÓN 5. RÉGIMEN DISCIPLINARIO

Prevención
Garantía de cumplimiento de la normativa
Infracciones y sanciones
Identificación de responsabilidades

TÍTULO II. PROGRAMA PARA EL TRATAMIENTO ADMINISTRATIVO DE LOTEOS ILEGALES

SECCIÓN 1. PROPÓSITOS Y CRITERIOS DE APLICACIÓN

Propósitos del programa
Criterios
Loteos y proyectos de loteos incluidos en el programa

SECCIÓN 2. RÉGIMEN PARA LA INTERVENCIÓN

Tratamiento administrativo de loteos incluidos en el programa

SECCIÓN 3. CONDICIONES Y REQUISITOS

Condiciones Ambientales
Condiciones Territoriales
Contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria

SECCIÓN 4. TRATAMIENTO ADMINISTRATIVO DE OTRAS SITUACIONES

SECCIÓN 5. MEDIDAS DE COMUNICACIÓN Y ASISTENCIA

ANEXOS.

PLANOS

- 1: Delimitación de zonas especiales: Territorialidad Urbana y Territorialidad Periurbana y Rural
- 2: Delimitación de zona especial Peligrosidad a Inundaciones
- 3: Loteos y proyectos de loteos incluidos y excluidos en el programa

3. MATRIZ DE GRADACIÓN DE INFRACCIONES

FUNDAMENTOS

Necesidad de un Plan para el Desarrollo Territorial Integral para La Plata. El municipio de La Plata enfrenta desafíos complejos en materia de desarrollo territorial. Es necesario contar con un plan integral que articule las dimensiones ambientales, sociales y económicas del territorio, garantice un uso racional del suelo, optimice la movilidad, proteja el patrimonio y brinde respuestas a las dificultades de acceso a la ciudad en general, y a la tierra y la vivienda en particular. En este marco, el Plan de Ordenamiento Territorial debe constituirse en una herramienta para orientar el desarrollo del partido a mediano y largo plazo, considerando las necesidades actuales y futuras.

Las principales problemáticas identificadas en el diagnóstico destacan que en la Región Capital, coexisten tensiones entre las estrategias de desarrollo regional y las dinámicas territoriales desiguales. En ese marco, la estructura territorial del partido presenta fragmentación y expansión desordenada, con la configuración de interfases muy dinámicas y heterogéneas entre lo urbano y lo no urbano, lo que provoca desigualdades crecientes. Un ejemplo de esto es el avance urbano sobre el cinturón productivo y humedales, que actúan como interfaces socio naturales. Los ámbitos periurbanos de la región representan una interfaz compleja entre lo urbano y lo rural, combinando actividades productivas, como la fruticultura y la industria, con servicios y equipamientos. Si bien estas interfases generan sinergias y complementariedades, también enfrentan desafíos críticos, especialmente debido al crecimiento desmedido de urbanizaciones informales. Un caso excepcional es la cuenca del arroyo El Pescado, fundamental para la gestión hídrica de la región, que también enfrenta problemas derivados de la contaminación, el cambio de uso del suelo y la expansión urbana desmedida.

La presión ambiental se intensifica por la fragmentación del sistema de espacios abiertos, lo que impacta negativamente en la sostenibilidad territorial y la producción agrícola. Además, el desarrollo urbano desigual se ve marcado por la expansión informal y las barreras del mercado de suelo, lo que provoca un déficit de infraestructura que limita el acceso a una vivienda digna. La planificación y gestión territorial sufren tensiones entre la falta de control, la desvalorización del ordenamiento territorial y la complejidad multiactoral, dificultando la implementación de un modelo coherente que logre mitigar estos problemas y garantizar una gestión eficaz de los recursos y el espacio. Estos núcleos problemáticos evidencian las principales tensiones y desafíos del territorio, que requieren de un abordaje integral, coordinado y sostenible dentro del marco del plan de ordenamiento territorial.

Implementación de una Ordenanza de ordenamiento territorial con 15 Años de Vigencia. La Ordenanza 10703 rige como el principal instrumento de ordenamiento territorial desde 2013, cuando fue convalidada por el gobierno provincial, en cumplimiento con lo establecido en el artículo 83º del Decreto Ley Nº 8912, que establece que "Las Ordenanzas correspondientes a las distintas etapas de los planes de ordenamiento podrán sancionarse una vez que dichas etapas fueran aprobadas por el Poder Ejecutivo". Se trata de un código que, planteado como una modificación de la Ordenanza 9231, si bien cumplió una función normativa primaria, actualmente constituye un marco estático que no responde a los procesos y desafíos territoriales actuales. Muchas de sus definiciones se encuentran desactualizadas, como la delimitación del área urbana, que presenta un desfase significativo respecto de los sectores efectivamente urbanizados. También se observa un énfasis en la regulación de los territorios urbanos y urbanizables, en detrimento de

los rurales y periurbanos, los cuales desempeñan un rol clave en la estructura productiva y social del partido.

La normativa vigente carece de instrumentos que integren de manera efectiva los aspectos ambientales, de movilidad, de conectividad y de uso sostenible del territorio. Es preciso desarrollar un cuerpo normativo que supere estas limitaciones, facilitando la implementación de políticas integrales que promuevan un desarrollo ordenado y sostenible. La complejidad de las problemáticas actuales exige programas y proyectos específicos que orienten las políticas de las distintas áreas de gobierno con impacto territorial. Resulta necesario revisar y actualizar este instrumento para dotarlo de mayor flexibilidad y pertinencia, adaptándolo a los nuevos contextos urbanos y territoriales y fortaleciendo su capacidad de respuesta.

Ordenanzas No Convalidadas a Nivel Provincial. Otra manifestación de la desactualización normativa es la falta de convalidación provincial de más de 60 ordenanzas sancionadas como modificatorias de la Ordenanza 10703. Gran parte de ellas propiciaba la ampliación del área urbana o la creación de zonas residenciales extraurbanas. Otras 16 ordenanzas adicionales modifican diversos aspectos, como la creación de mecanismos para la gestión del suelo y la implementación de instrumentos para la gestión del riesgo hídrico, entre otros. Estas modificaciones no comprometen directamente el crecimiento urbano. Sin embargo, algunas tuvieron efectos críticos sobre el territorio, destacándose una Ordenanza que permitió la publicidad de loteos sin la aprobación municipal y provincial correspondiente, en contradicción con la normativa provincial vigente.

En este contexto, la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial ha intervenido en diversos trámites de convalidación, realizando un análisis exhaustivo de la situación normativa planteada por la Municipalidad de La Plata, en los cuales se solicitó a la Municipalidad que realice un análisis integral de los procesos urbano-territoriales y que lleve a cabo una actualización normativa integral de la Ordenanza 10703. Esta solicitud fue fundamental para interrumpir, en el ámbito provincial, la continuidad del procedimiento de convalidación, dado que la complejidad y diversidad de las ordenanzas fueron presentadas como intervenciones puntuales, sin la debida fundamentación.

Por otro lado, es relevante señalar que, según la autoridad provincial, hasta tanto las ordenanzas no sean convalidadas conforme lo establece el Decreto-Ley N° 8912/77, solo podían aprobarse intervenciones y autorizarse edificaciones dentro del marco dispuesto por la normativa vigente. Esta advertencia fue reiterada en diversas actuaciones sometidas a su intervención, tal como corresponde dentro del marco del mencionado Decreto-Ley.

No obstante, el municipio implementó estas ordenanzas con distintos criterios, sin atender las normativas vigentes ni las recomendaciones provinciales formuladas en diversas instancias administrativas, lo que generó irregularidades y heterogeneidad en su aplicación. En este contexto, la actualización del marco normativo debe contemplar mecanismos de coordinación y convalidación que aseguren la coherencia y armonización entre la legislación local y provincial.

El problema de la expansión de loteos ilegales La implementación de normativas no convalidadas, la falta de fiscalización y control, y el desarrollo de formas clandestinas de producción de suelo dieron lugar a la

proliferación de cerca de 450 loteos irregulares, con distintos niveles de ilegalidad y grados de materialización. Estas irregularidades abarcan aspectos ambientales, territoriales, urbanísticos y de dominio. El relevamiento de estos loteos permitió identificar sus impactos en la estructura urbana y territorial, evidenciando efectos significativos en lo social, ambiental, de infraestructura, accesibilidad, calidad del entorno y sostenibilidad.

La escala territorial de los emprendimientos en trámite y/o ejecución representa un impacto significativo, cubriendo más de 2.000 hectáreas y representando una población potencial estimada de 300.000 habitantes. El incumplimiento de los procesos de subdivisión ha afectado la cesión de tierras necesarias para la estructuración urbana, como de espacios verdes públicos y reservas para equipamientos comunitarios, en concordancia con el artículo 56 del Decreto-Ley 8912/77.

Este fenómeno requiere un tratamiento que necesariamente debe enmarcarse dentro de un plan integral, tal como lo advirtieron de manera reiterada las autoridades provinciales. Abordar esta problemática demanda la adopción de medidas específicas que integren el tratamiento administrativo de los loteos ilegales, con el fin de frenar el proceso mediante una política clara en el marco de una planificación territorial adecuada.

Implementación de políticas y acciones en curso. Desde 2024 se viene desarrollando un conjunto de políticas públicas y acciones concretas que pretenden abordar los grandes núcleos problemáticos territoriales del partido y las deficiencias críticas más urgentes detectadas de forma planificada sin perder de vista las urgencias. Este esfuerzo se traduce en la puesta en marcha de iniciativas estratégicas que integren instrumentos de planificación gestión, incentivos para el desarrollo sostenible y mecanismos de seguimiento y evaluación. La coordinación de estas políticas es esencial para garantizar un desarrollo armónico y resiliente del territorio, tanto a nivel local como con el resto de estamentos de gobierno.

La Formulación del Plan. La decisión de elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial es un paso fundamental para orientar el desarrollo urbano de La Plata y recuperar la planificación como eje de las intervenciones sobre el territorio y herramienta clave de gestión. Este documento estratégico debe articular una visión a largo plazo, establecer metas claras y definir instrumentos de acción que integren conectividad, resiliencia, movilidad, uso sostenible del suelo y protección del patrimonio. Su formulación, basada en un enfoque técnico y participativo, garantizará que las políticas resultantes respondan a las necesidades reales de la ciudad.

El Decreto 2514/24. Como medida precautoria, el Decreto 2514/24 estableció la suspensión de las tramitaciones que se enmarquen en las ordenanzas no convalidadas y que se enmarcan en la Ley N° 14.449 por un plazo de ciento ochenta (180) días el que se estima razonable para la culminación de la primera fase del plan de ordenamiento y de una propuesta para el abordaje administrativo de los loteos ilegales.

Trabajo Conjunto con Organismos de la PBA. La implementación efectiva de la Ordenanza y del Plan de Ordenamiento Territorial requiere una colaboración estrecha entre los distintos organismos del Estado y de la Provincia de Buenos Aires. Hasta el momento, esta articulación permitió avances en la formulación del plan, desarrollado a partir del trabajo conjunto con la Dirección Provincial de Ordenamiento Territorial

y el financiamiento del Consejo Federal de Inversiones, como producto de la Asistencia Técnica a Municipios en Materia de Planeamiento Territorial brindada por este organismo del Ministerio de Gobierno provincial.

La elaboración del presente anteproyecto de Ordenanza incluyó aportes y revisiones periódicas en mesas de trabajo y reuniones con organismos del gobierno provincial, entre ellos la Dirección Provincial de Ordenamiento Territorial, el Ministerio de Ambiente, la Autoridad del Agua, la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires y el Ministerio de la Producción, entre otros.

TÍTULO I. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SECCIÓN 1. DEFINICIONES GENERALES

Alcance

ARTÍCULO 1.- Plan de Ordenamiento Territorial. La presente ordenanza aprueba la primera fase del Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de La Plata, modificando lo dispuesto por la Ordenanza N° 10.703 y sus modificatorias, en el marco de lo establecido por el artículo 75° del Decreto Ley N° 8912/77 y del Decreto N° 2514/25.

ARTÍCULO 2.- Componentes. La primera fase del Plan de Ordenamiento Territorial incluye sus principios, objetivos, definiciones generales, las directrices y estrategias, el ajuste del régimen de regulación de zonas especiales, los instrumentos de gestión territorial y el régimen disciplinario.

ARTÍCULO 3.- Función. El ordenamiento territorial, la regulación y la promoción del acceso justo al hábitat en tanto funciones indelegables del Estado, deben guiar y orientar las acciones e inversiones públicas y privadas, garantizando la justicia social y territorial, y favoreciendo la mejora en la calidad de vida de la comunidad.

Principios

ARTÍCULO 4.- El Plan de Ordenamiento Territorial se encuentra regido por los siguientes principios:

- a) **Derecho al territorio.** El ordenamiento territorial debe garantizar la justicia espacial en cuanto al acceso al hábitat para todas las personas.
- b) **Reparto equitativo de cargas y beneficios.** Las políticas de ordenamiento territorial deberán asegurar que los costos y beneficios derivados del desarrollo urbano y territorial se distribuyan de manera justa entre todos los sectores de la comunidad.
- c) **Limitaciones al derecho de propiedad.** Se garantizará el uso adecuado del suelo y los recursos, promoviendo su aprovechamiento en función del interés social.
- d) **Gestión democrática.** La gestión del territorio será democrática y participativa, asegurando que los actores involucrados, tanto públicos como privados, colaboren de manera coherente en los procesos de planificación y ejecución.
- e) **Progresividad.** El desarrollo territorial debe ser progresivo, lo que implica que no se podrán retroceder los avances logrados en términos de planificación, ordenamiento territorial y protección ambiental.
- f) **Sustentabilidad.** Toda acción vinculada al ordenamiento territorial y acceso justo al hábitat deberá ser sustentable, promoviendo el desarrollo equilibrado del territorio incorporando la conservación de la biodiversidad y la calidad de vida de la comunidad.

Objetivos

ARTÍCULO 5.- En base a los principios rectores establecidos en el artículo anterior, los objetivos centrales del Plan de Ordenamiento Territorial son los siguientes:

- a) Favorecer la integración de La Plata con los partidos de la Región Capital y su articulación con el área metropolitana mediante la coordinación de políticas urbanas, territoriales, de infraestructura y servicios, fortaleciendo su rol como capital política, centro de conocimiento, cultura, innovación, producción y logística.
- b) Calificar las áreas urbanizables del partido asegurando su desarrollo según sus capacidades y vocaciones, con el propósito de lograr una densificación controlada, la consolidación de los sectores en proceso de urbanización, la integración de barrios a partir del mejoramiento de los servicios, equipamientos y espacios verdes públicos y la optimización de la accesibilidad.
- c) Definir y proteger las áreas no urbanizables, garantizando su conservación y un aprovechamiento adecuado para usos productivos, grandes equipamientos y la protección de la biodiversidad, de acuerdo con sus características y vocación territorial.
- d) Lograr una mayor eficiencia en el tránsito y el transporte, optimizando el uso de la infraestructura y recursos existentes, como la macro trama vial y la red metropolitana, con el fin de fortalecer la conectividad y garantizar una accesibilidad mejorada para todos los sectores de la población.
- e) Promover una gestión ambiental efectiva y la sostenibilidad en el desarrollo de actividades, garantizando que el ordenamiento territorial se ajuste a los principios de protección y conservación ambiental, el uso responsable de los bienes naturales y la mitigación de impactos ambientales. A tal efecto, establézcase un sistema de fiscalización y control riguroso para asegurar el cumplimiento de las normativas ambientales vigentes, con especial énfasis en la gestión integral del recurso hídrico.

SECCIÓN 2. DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS

ARTÍCULO 6.- Las directrices generales y estrategias son el conjunto de orientaciones que permiten la implementación de los objetivos enumerados en el artículo precedente. Constituyen el marco al cual deben ajustarse los diferentes componentes del plan, la normativa urbanística y las propuestas y programas de actuación tanto públicos como privados.

Abarcan las siguientes temáticas específicas que se encuentran a su vez interrelacionadas:

- a) Fortalecimiento regional
- b) Ordenamiento del territorio
- c) Resiliencia territorial
- d) Estructuración territorial
- e) Multi centralidad
- f) Fortalecimiento de la vida de barrio y promoción comunitaria
- g) Diversificación productiva
- h) Optimización de la movilidad

Fortalecimiento Regional: Consolidación de la integración y conectividad en la Región Capital y metropolitana

ARTÍCULO 7.- Promover la estructuración de la Región Capital y su articulación con el área metropolitana, fortaleciendo las infraestructuras de conectividad, logística y de servicios para favorecer el desarrollo social económico y la complementariedad y cooperación a nivel regional.

Las estrategias deben enfocarse en ampliar la red vial de accesos y distribución, posibilitar el desarrollo de nuevos sectores logísticos e industriales, optimizar la infraestructura del Puerto de La Plata, fomentar el desarrollo tecnológico y consolidar la actividad frutihortícola periurbana regional.

Ordenamiento del territorio: Definición de la relación sistémica entre territorialidades urbanas, periurbanas y rurales

ARTÍCULO 8.- Definir las territorialidades urbanas, periurbanas y rurales, asegurando un uso del suelo acorde a sus vocaciones para desarrollar estrategias específicas para cada una, incluyendo consolidación, puesta en valor y protección, entre otras.

Las áreas de territorialidad urbana, urbanizables en la actualidad o a futuro, deben definirse bajo criterios de sostenibilidad, garantizando su desarrollo con infraestructuras adecuadas, servicios, espacios verdes públicos y equipamientos.

Las áreas de territorialidad periurbanas y rurales, serán no urbanizables, destinadas a actividades productivas, agrícolas o de protección ambiental, se aplicarán sobre las mismas estrictas medidas de conservación, prohibiendo su transformación en urbanizables. Además se garantizará que el desarrollo de estas actividades no comprometa los bienes naturales ni afecte la calidad de vida de la comunidad.

Estos ámbitos se definen al reconocer el conjunto de unidades de producción territorial, entendidas como aquellos sectores estructurados por las macro tramas, con características homogéneas, que facilitarán la consolidación del carácter y la gestión de los equipamientos, servicios y accesibilidad, adecuados a la pertenencia a cada territorialidad.

Resiliencia Territorial: Fortalecimiento de la vocación ecológica del territorio y de su patrimonio natural

ARTÍCULO 9.- Orientar el desarrollo territorial, su planificación y gestión desde una perspectiva integral, fortaleciendo la capacidad del territorio para enfrentar desafíos ambientales. Para ello, se promoverá un desarrollo en consonancia con las características ecológicas y la protección de los bienes naturales, incorporando además un enfoque de manejo cíclico de materia y energía en la planificación urbana, con el fin de construir ciudades resilientes y sostenibles.

Las estrategias prioritarias se enfocarán en la prevención de riesgos de inundación, la mitigación de los existentes y la reducción de sus impactos, con la participación activa de los actores involucrados. Se deberá identificar y delimitar las áreas según su nivel de peligrosidad para regular su ocupación, priorizando el desarrollo en zonas de baja o nula peligrosidad y prohibiendo la ocupación en aquellas de máxima peligrosidad. Asimismo, se implementarán medidas complementarias de mitigación, absorción y retención. En los casos donde se verifiquen ocupaciones en zonas de máxima peligrosidad, se promoverá la relocalización progresiva de usos.

Estructuración Territorial: Configuración de macro tramas para la conectividad y el uso sostenible del suelo

ARTÍCULO 10.- Organizar el territorio mediante la definición de macro tramas diferenciadas que potencien la conectividad, faciliten el acceso a servicios y promuevan un uso del suelo acorde a sus vocaciones –tanto en ámbitos urbanos, periurbanos y rurales como en relación con el patrimonio cultural y los paisajes urbanos.

Las estrategias deben extender los lineamientos de la trama fundacional respetando las particularidades del medio natural para fortalecer la estructura territorial y facilitar la conectividad. Se optimizará el uso de la trama desafectada del ferrocarril, de los caminos rurales y de los grandes espacios vacantes como ejes de conexión. Asimismo, se articularán nuevas centralidades, ejes productivos y redes de transporte y se pondrán en valor los corredores de biodiversidad que se estructuran sobre el sistema de cursos de agua del partido.

Multicentralidad: Fortalecimiento de enclaves de desarrollo urbano con equipamientos diversificados

ARTÍCULO 11.- Promover la creación y consolidación de centralidades estratégicas dentro del territorio, fomentando núcleos urbanos con servicios, equipamientos, actividades comerciales y culturales que actúen como motores de desarrollo.

Las estrategias deben identificar y fortalecer áreas clave para establecer centralidades, priorizando su localización en zonas de alta conectividad y accesibilidad. Se garantizará que estas centralidades estén interconectadas por redes de transporte eficientes, integrando vivienda, infraestructura, empleo y actividades comerciales, con un acceso equitativo.

Fortalecimiento de la vida de barrio y promoción comunitaria: Distribución territorial equitativa de equipamientos y espacios públicos

ARTÍCULO 12.- Ampliar y fortalecer la red de equipamientos y espacios públicos, asegurando su accesibilidad, diversidad funcional y complementariedad con las centralidades urbanas y los sistemas de movilidad para garantizar el acceso a oportunidades, favoreciendo los espacios de encuentro que fortalezcan el tejido social.

Las estrategias deben enfocarse en consolidar una red de espacios comunitarios accesibles y equitativos, promoviendo la integración social y el desarrollo cultural. Se impulsará la mixtura de usos urbanos, la participación ciudadana en la planificación territorial y la generación de oportunidades económicas locales, fomentando el arraigo y la identidad barrial. Además, se garantizará la accesibilidad universal en el diseño de infraestructuras y espacios públicos, asegurando entornos seguros e inclusivos para todas las personas.

Diversificación Productiva: Impulso a la localización estratégica de sectores productivos y de servicios

ARTÍCULO 13.- Crear las condiciones territoriales para fortalecer la diversificación y consolidación del tejido productivo y de servicios, tanto a nivel local como regional.

Las estrategias deben enfocarse en mejorar las infraestructuras existentes, promover la inversión en nuevos sectores económicos y favorecer la instalación de empresas en áreas tecnológicas, complementarias y de servicios estratégicos.

Optimización de la Movilidad: Mejora del Sistema de Tránsito y Transporte Urbano

ARTÍCULO 14.- Optimizar el sistema de tránsito y transporte público, mejorando las infraestructuras viales y de transporte masivo para garantizar eficiencia, seguridad y accesibilidad.

Las estrategias deben centrarse en mejorar la conectividad interna del territorio y su integración regional, reduciendo la dependencia del automóvil particular y promoviendo la movilidad sostenible, con énfasis en un sistema de transporte metropolitano eficiente.

SECCIÓN 3. RÉGIMEN DE REGULACIÓN ESPECIAL

Zonas especiales

ARTÍCULO 15.- Creación. En el marco de lo dispuesto en el artículo 28° de la Ordenanza N° 10.703, se crean las siguientes zonas especiales, representadas en los Planos Anexos N° 1 y N° 2, de la presente ordenanza, con el fin de reconocer la inserción territorial de los loteos y proyectos de loteos ilegales incluidos en el programa y establecer condiciones y medidas adecuadas para cada situación:

- a) Zona Especial de Territorialidad Urbana
- b) Zona Especial de Territorialidad Periurbana y Rural
- c) Zona Especial de Peligrosidad por Riesgo de Inundación

ARTÍCULO 16.- Zona Especial de Territorialidad Urbana. Esta zona especial abarca parte del área urbana, conforme a lo establecido en la Ordenanza N° 10.703, y sectores contiguos a la misma, con ocupación residencial en diversas etapas de consolidación, y a todas las fracciones mayores a la manzana que queden englobadas entre manzanas, estructurados por la macro trama vial principal. Incluye los sectores amanzanados colindantes y aquellas parcelas rurales de dimensiones reducidas, rodeadas por urbanización y con acceso desde la estructura vial existente. Se excluyen aquellos ámbitos que, aun formando parte del área urbana normada, presenten una vocación predominantemente periurbana o rural, sectores con riesgo ambiental o de valor para su preservación.

Se promueve la consolidación dentro de la trama urbana existente y la integración de los sectores en proceso de consolidación. Los espacios vacantes ubicados dentro de esta zona especial serán considerados prioritarios para la estructuración y reestructuración urbana futura.

ARTÍCULO 17.- Regulación de la zona especial de territorialidad urbana. Esta regulación mantiene la delimitación y normativa vigente de las zonas establecidas en la Ordenanza N°10.703 y especifica su aplicación en lo relativo a:

- a) **Uso del suelo**
 - 1. Se admitirá dentro de todo el perímetro de la zona especial, la localización de proyectos de lotes con servicios, comprendidos en la Sección I, Capítulo IV de la Ley N° 14.449. Los lotes generados en el marco de estos proyectos solo podrán destinarse a un fin social y no podrán valuarse en un monto superior a 18.000 UVIs. Las condiciones específicas serán establecidas por vía reglamentaria.
 - 2. A los efectos de incentivar el desarrollo de proyectos urbanísticos integrales destinados a vivienda única, con destino total o parcial a vivienda social se promoverán esquemas de gestión mixta. Dicho proceso deberá formalizarse mediante convenio, estableciendo las condiciones y alcances de cada proyecto.

3. Todo proyecto urbanístico integral que ocupe una superficie superior a 5.000 m² deberá incluir, como parte de su materialización, la construcción de veredas y la forestación urbana correspondiente, garantizando la integración del proyecto a la ciudad de acuerdo con los lineamientos del plan de forestación urbana establecido para cada zona.
4. No se permitirán urbanizaciones cerradas dentro del perímetro de la Zona Especial de Territorialidad Urbana. Únicamente podrán continuar su tramitación aquellos barrios cerrados que cuenten con trámites administrativos iniciados ante el organismo provincial competente de aplicación del decreto-ley n°8912/77, decretos n°27/98 y 9404/86. Asimismo, podrán proseguir aquellos que, habiendo obtenido únicamente la factibilidad municipal, se encuentren en condiciones de avanzar conforme a la regulación vigente hasta la fecha de convalidación provincial de la presente, disponiendo de un plazo de seis meses para continuar la gestión bajo dicha figura.
5. Modifíquese el artículo 184° de la Ordenanza 10703: Se considerará Proyecto de Urbanización a todo emprendimiento urbanístico que se localice en esta zona especial y cuya superficie sea superior a 1 ½ hectárea o a una manzana.
6. Queda prohibido el desarrollo de nuevos proyectos de urbanización tanto fuera del perímetro del área urbana vigente, conforme a lo dispuesto por la Ordenanza N° 10.703, como en parcelas del área urbana definidas por dicha ordenanza que no estén incluidas en la Zona Especial de Territorialidad Urbana.
7. Todo proyecto de urbanización que cuente con visado municipal y se encuentre en proceso de gestión ante la autoridad municipal o provincial deberá ser reenviado al municipio para su correspondiente visado, en conformidad con lo establecido en la presente ordenanza.
8. Solo se podrán otorgar factibilidades hidráulicas para el desarrollo de usos del suelo o prefactibilidades de servicios una vez que se hayan otorgado las aprobaciones municipales que certifiquen la factibilidad de los usos propuestos en el marco de lo expresamente normados, y no sobre potenciales. Estos trámites constituirán un requisito previo para las aprobaciones provinciales.

b) Subdivisión

1. Modifícase el artículo 195° de la Ordenanza N.º 10.703, relativo a cesiones, estableciendo que todo nuevo proyecto de urbanización deberá ceder superficies destinadas a espacios verdes y libres de uso público, así como reservas para equipamientos comunitarios, en función del carácter de reestructuración que requiere esta Zona Especial, conforme a los siguientes parámetros:
 - a) Espacios verdes y libres públicos: 10% de la superficie a subdividir
 - b) Equipamiento comunitario: 4% de la superficie a subdividir
2. Las cesiones mencionadas en el inciso precedente no podrán ser inferiores a las exigencias establecidas en el artículo 56°, en concordancia con la población potencial.

3. La localización y el diseño de estos espacios deberán garantizar su integración con los espacios verdes existentes en el sector urbano, asegurando su funcionalidad, accesibilidad y efectos acumulativos.
4. Los espacios circulatorios resultantes de nuevas subdivisiones deberán garantizar la continuidad de todos los componentes de la estructura vial jerarquizada prevista en el artículo 133 de la Ordenanza N.º 10.703, Plano N° 3, asegurando su conexión y coherencia con la estructura territorial.
5. Todo proyecto de urbanización deberá garantizar la ejecución de las infraestructuras necesarias para la provisión total de servicios básicos, ya sea mediante redes generales o sistemas desvinculados mediante aprobación de la ADA. En los proyectos de lotes con servicios podrán desarrollarse en forma gradual.
6. Todo proyecto de urbanización deberá garantizar la continuidad de los corredores biológicos sobre los cursos de agua y la conectividad de los sistemas productivos. A tal efecto, se exigirá la cesión de los espacios identificados como de máximo riesgo de inundación, conforme a lo establecido para la Zona Especial de Peligrosidad por Riesgo de Inundación.

c) **Ocupación**

1. Se incentivará el máximo aprovechamiento de la intensidad de ocupación normada para cada zona, siempre que se garantice el adecuado funcionamiento de las redes de servicios. Los propietarios o desarrolladores serán responsables de la construcción, ampliación y adecuación de las infraestructuras y redes necesarias para el funcionamiento de los servicios básicos. El Departamento Ejecutivo deberá elevar, en un plazo máximo de 6 meses, un proyecto para la creación de instrumentos fiscales que incentiven el máximo aprovechamiento de la intensidad de ocupación del suelo.

ARTÍCULO 18.- Zona Especial de Territorialidad Periurbana y Rural. Esta zona especial abarca a los sectores periurbanos y rurales en los cuales se encuentran en funcionamiento áreas dedicadas o con potencial para la producción frutihortícola, así como grandes equipamientos, servicios y sectores industriales.

Se promueve la preservación de la salud y promoción del suelo agrícola. En caso de existir desarrollos residenciales, deberán ser limitados y ubicarse exclusivamente como enclaves confinados, población semi agrupada o centros de servicios rurales, de manera que no interfieran con las actividades agrícolas ni afecten la productividad del cinturón.

ARTÍCULO 19.- Regulación de la zona especial de Territorialidad Periurbana y Rural . Esta regulación mantiene la delimitación y normativa vigente de las zonas establecidas en la Ordenanza 10703 y especifica su aplicación en lo relativo a:

a) Uso del suelo

1. No se permitirán usos residenciales urbanos y extraurbanos en esta zona, sin perjuicio de lo establecido en el Programa para el Tratamiento Administrativo de Loteos Ilegales.
2. Toda instalación de usos específicos o grandes infraestructuras deberá someterse a una evaluación de impacto ambiental, con el fin de garantizar que no se afecte negativamente el medio ambiente ni la productividad del suelo agrícola.
3. Sólo se permitirán clubes de campo en la zona específicamente habilitada para tal fin, conforme a lo establecido en la Ordenanza N° 10703.
4. No se podrán localizar barrios cerrados conforme a lo dispuesto en el Decreto 27/98..
5. Solo podrán continuar su tramitación aquellos barrios cerrados que cuenten con procesos administrativos en curso ante el organismo provincial competente de aplicación del Decreto-Ley N.º 8.912/77. Asimismo, podrán proseguir aquellos que, habiendo obtenido únicamente la factibilidad municipal, se encuentren en condiciones de avanzar conforme a la regulación vigente hasta la fecha de convalidación provincial de la presente, disponiendo de un plazo de seis meses para continuar la gestión bajo dicha figura.
6. Solo se podrán otorgar factibilidades hidráulicas para el desarrollo de usos del suelo o pre factibilidades de servicios una vez que se hayan otorgado las aprobaciones municipales que certifiquen la factibilidad de los usos propuestos en el marco de lo expresamente normados, y no sobre potenciales. Estos trámites no podrán iniciarse hasta obtener las, las cuales constituirán un requisito previo para las aprobaciones provinciales.
7. Todo proyecto de urbanización que cuente con visado municipal y se encuentre en proceso de gestión ante la autoridad municipal o provincial deberá ser reenviado al municipio para su correspondiente visado, en conformidad con lo establecido en la presente ordenanza.

b) Subdivisión

1. No se permitirán subdivisiones de parcelas con dimensiones inferiores a las establecidas para cada zona en la Ordenanza 10.703, sin perjuicio de lo establecido en el Programa para el Tratamiento Administrativo de Loteos Ilegales.

c) Ocupación

1. Las construcciones permitidas estarán estrictamente limitadas a actividades relacionadas con la producción agrícola o los servicios asociados, y deberán respetar las características del entorno natural.

2. Solo se permitirán construcciones auxiliares directamente vinculadas con las actividades productivas permitidas, tales como depósitos, invernaderos o instalaciones de almacenamiento en el marco de las limitaciones establecidas para cada caso y zona.
3. Se limitará la construcción en las áreas normativamente definidas como de protección ambiental, en particular en la zona establecida como Paisaje Protegido de Interés Provincial de la Cuenca del Arroyo El Pescado, conforme a la reglamentación que dicte el Departamento Ejecutivo, la cual deberá contar con aprobación ante la Autoridad del Agua (ADA).
4. Se deberá limitar y controlar la extracción de agua subterránea y superficial en las unidades productivas, garantizando que los volúmenes extraídos no superen la capacidad de recarga natural de los acuíferos. Para ello, será obligatorio gestionar el permiso correspondiente ante la Autoridad del Agua (ADA).
5. Solo se permitirán reservorios de agua destinados a almacenar el excedente de agua de lluvia, quedando prohibida la creación de espejos de agua con fines recreativos o paisajísticos a partir de la extracción de agua de acuíferos subterráneos o cursos de agua.
6. Toda nueva instalación de invernáculos requerirá habilitación municipal previa, la cual deberá considerar la superficie ocupada, la gestión de aguas y el cumplimiento de otras normativas específicas que serán establecidas mediante la reglamentación respectiva.

ARTÍCULO 20.- Zona Especial de Peligrosidad por riesgo de inundación. Se incluye en esta categoría a los sectores identificados mediante estudios hidráulicos y mapas de riesgos del territorio, clasificados conforme a su nivel de peligrosidad por inundaciones, de acuerdo con el Plan de Reducción del Riesgo por Inundaciones de La Plata, 2da etapa, desarrollado por la Universidad Nacional de La Plata (UNLP) y el Municipio de La Plata (MLP), 2023.

A los efectos de minimizar el riesgo y la vulnerabilidad ante eventos hídricos, se establecen restricciones para el uso, ocupación y subdivisión del suelo, así como estrategias de mitigación y adaptación en áreas ya ocupadas. En los nuevos proyectos de urbanización se exigirá la implementación de infraestructuras de drenaje y retención, la conservación de áreas de amortiguación y la planificación de usos compatibles con las dinámicas hídricas. Incluye los siguientes rangos de peligrosidad en su máxima precipitación probable:

- a) Alta
- b) Media

ARTÍCULO 21.- Regulación de la zona especial de Peligrosidad por Riesgo de Inundación

a) En parcelas correspondientes a la Zona Especial de Territorialidad Urbana

a1) A los usos del suelo

1. No podrán instalarse nuevas industrias que descarguen efluentes líquidos a cualquier tipo de cuerpo receptor sin tratamiento previo.
2. Las industrias a instalarse no podrán tratar y/o disponer residuos sólidos, líquidos o semisólidos en el suelo o subsuelo en forma transitoria ni permanente.

a2) A la subdivisión

1. Se exige que toda subdivisión garantice la continuidad de los corredores biológicos a lo largo de los cursos de agua. Se prioriza la cesión de espacios para la conformación de espacios verdes y libres públicos sobre los márgenes de los cursos de agua. En todo nuevo proyecto de urbanización y en aquellos comprendidos en el Programa para el Tratamiento Administrativo de Loteos Ilegales, deberán cederse los sectores definidos como de peligrosidad alta, los que se computarán dentro de la cesión obligatoria de espacios verdes. En caso de que dicha cesión supere la superficie exigida, se podrá utilizar el potencial urbanístico de la parcela de origen en sectores del loteo que no se encuentren afectados. En los casos que la cesión para reserva de equipamiento comunitario sea menor a la parcela mínima, se deberá sumar a la cesión para espacio verde y libre público.
2. Todo nuevo proyecto de urbanización que esté afectado por esta zona especial, deberá ser tratado en el COUT.
3. En todo nuevo proyecto de urbanización y en aquellos comprendidos en el Programa para el Tratamiento Administrativo de Loteos Ilegales, las parcelas ubicadas en sectores definidos como de peligrosidad media deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos:
 - a) Superficie mínima: 1.800 m²
 - b) Frente mínimo: 30 metros
 - c) Relación frente/fondo: hasta 1/3

a3) A la ocupación

1. En los nuevos proyectos de urbanización afectados por peligrosidad alta a inundaciones, y que sean colindantes cursos de agua a cielo abierto, no se permitirá la ocupación, ni cambio de la topografía del terreno.
2. En los nuevos proyectos de urbanización, los sectores de las parcelas afectadas totalmente por peligrosidad media, se permite la ocupación del suelo conforme a los siguientes límites:
 - a) FOS máximo: 0.2
 - b) FOT máximo: 0.4
 - c) Superficie absorbente: 60% de la superficie libre.

En las parcialmente afectadas, los indicadores se calculan de acuerdo al siguiente esquema:

- En los sectores afectados a peligrosidad media y alta, se aplicarán los indicadores previamente establecidos. El potencial urbanístico de los sectores afectados por peligrosidad alta podrá ser transferido al sector no afectado.
- En caso de ocupar el sector no afectado por peligrosidad media y alta, se podrán utilizar los indicadores establecidos en la ordenanza vigente.

Los indicadores serán calculados sobre la superficie total de la parcela.

3. Se permitirá la superación de la altura máxima establecida, mediante la incorporación de un nivel adicional, en aquellos casos afectados por alta peligrosidad de inundación, cuando la superficie disponible no permita el aprovechamiento total del Factor de Ocupación del Suelo (FOS) establecido para la zona.
4. En nuevos proyectos a aprobarse, será obligatoria la retención de los excedentes pluviales en parcelas afectadas por peligrosidad alta y/o media, en función de los cálculos de precipitación y de la capacidad del sistema de drenaje existente en la zona a definirse por vía reglamentaria.
5. En los nuevos proyectos de urbanización, se prohíbe la construcción de taludes, muros de contención, y/o cualquier otro elemento que pudiera impedir el libre escurrimiento del agua.
6. En los nuevos proyectos de urbanización, se exigirá que los ejes divisorios, tanto de la línea municipal como de los ejes medianeros, permitan el libre escurrimiento del agua.
7. En los sectores afectados por peligrosidad media en nuevos proyectos de urbanización, se exigirá que las construcciones destinadas a vivienda en planta baja incluyan un segundo nivel accesible que pueda utilizarse como refugio en situaciones de emergencia.
8. Todo proyecto de urbanización deberá definir la cota de parcela en base a la factibilidad hidráulica otorgada por el organismo provincial competente.
9. Se exige que la cota de nivel de piso interior sea de 0.40 metros superior a la cota del nivel de parcela.
10. Se prohíbe efectuar toda clase de construcciones a nivel inferior al de las máximas inundaciones en las "zonas de conservación de los desagües naturales", establecidas en la Ley N° 6253, donde total o parcialmente se haya subdividido la tierra, en lotes urbanos.
11. Todo proyecto de desagües pluviales o hidráulico quedará sujeto a la verificación de cotas de funcionamiento de cada curso en particular y la conexión hidráulica con el entorno del inmueble linderos o colindantes, ajustándose a las Leyes 12257, 6253, 6254, Decreto Provincial 2647/06 y demás legislación vigente que regule la materia.

b) En parcelas afectada a zonas especiales de Territorialidad Periurbana y Rural

b1) A los usos del suelo

1. No se permitirá la instalación de invernáculos en los sectores afectados por peligrosidad alta. En los restantes sectores, se requerirá habilitación municipal previa, la cual deberá considerar la superficie ocupada, la gestión de aguas y cumplir con otras normas específicas que serán reglamentadas.

b2) A la subdivisión

1. En todo proyecto de urbanización, deberá cederse como espacio verde y de uso público los sectores afectados por alta peligrosidad, así como las comprendidas por el curso de agua. Los proyectos de clubes de campo serán evaluados de manera particularizada en el marco de la normativa específica que los regula.
2. En sectores afectados por peligrosidad media, se permitirá la subdivisión en parcelas rurales conforme a las dimensiones establecidas para cada zona. En los casos de parcelas residenciales extraurbanas, la superficie mínima será de 200 m².

b3) A la ocupación

1. En los sectores de parcelas afectadas por peligrosidad alta, no se autorizará nuevas ocupaciones, sean de carácter permanente o temporal.
2. Será obligatoria la retención de los excedentes pluviales en las áreas de las parcelas afectadas por riesgo de inundación, de acuerdo con los cálculos de precipitación y la capacidad del sistema de drenaje existente en la zona, conforme a lo que establezca la reglamentación que se dicte al efecto.
3. Se establece la obligatoriedad de proteger la morfología de los márgenes de los cursos de agua, prohibiéndose cualquier alteración de la situación existente, salvo en casos de obras de conservación o defensa previamente autorizadas por la autoridad competente.
4. No se permite la ocupación, ni el cambio de la topografía del terreno, en sectores afectados por peligrosidad alta a inundaciones, salvo en los casos en que se creen reservorios destinados a almacenar agua de lluvia y excedentes pluviales, conforme a las normativas correspondientes.

SECCIÓN 4. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN TERRITORIAL

Banco municipal de inmuebles

ARTÍCULO 22.- Creación. Créase dentro de la órbita de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, o la que en el futuro la reemplace, el Banco Municipal de Inmuebles, que ejercerá las facultades establecidas en la presente Ordenanza, para tal efecto se deroga lo dispuesto en la Ordenanzas Nº 12194, artículos 1 a 6.

ARTÍCULO 23.- Definición. El banco municipal de inmuebles tiene por finalidad administrar los inmuebles de dominio público y privado municipal para los objetivos de desarrollo urbano y territorial, y acceso justo al hábitat.

ARTÍCULO 24.- Objetivos. Serán objetivos del Banco de Inmuebles constituir una reserva con destino a:

- a) Loteos de terrenos para viviendas y/u obras de carácter urbanístico.
- b) Espacios públicos o privados e infraestructura de uso comunitario en general, y usos educativos, sociales, culturales, religiosos, turísticos, ambientales, viales, hídricos, deportivos y/o similares
- c) Espacios destinados para el desarrollo institucional, comercial, productivo y/o similar.
- d) Otros que el Departamento Ejecutivo priorice en el marco del Plan de Ordenamiento.

ARTÍCULO 25.- Prioridad. Los inmuebles a incorporar deberán recibir tratamiento prioritario a fin de regularizar su situación dominial, en caso de requerir, y posibilitar su uso en pos del logro de los objetivos previstos.

ARTÍCULO 26.- Implementación. La implementación del Banco municipal de inmuebles quedará sujeta a lo que determine el Departamento Ejecutivo Municipal. Serán funciones, atribuciones y responsabilidades de la autoridad de Aplicación:

- a) Crear y gestionar el padrón de inmuebles que conforman el Banco Municipal de Inmuebles, asegurando su control, actualización continua y gestión integral.
- b) Determinar el estado de ocupación de los lotes de propiedad municipal, adoptando las medidas necesarias para su custodia efectiva y promoviendo acciones legales para recuperar aquellos inmuebles ocupados ilegalmente o en los que, habiendo otorgado un uso con cargo, dicho uso no se haya cumplido.
- c) Aportar tierras para el acceso al suelo para la construcción de la primera vivienda familiar.
- d) Intervenir en la regularización de las situaciones preexistentes de terrenos ocupados.
- e) Participar en los procesos de usucapión, expropiación y/o cualquier otro procedimiento que implique la incorporación de inmuebles al patrimonio municipal.

- f) Realizar el seguimiento del desarrollo y ejecución de las acciones derivadas del Banco Municipal de Inmuebles.
- g) Fiscalizar y controlar las tierras municipales asignadas en uso a organismos y entidades de bien público.
- h) Efectuar el saneamiento y perfeccionamiento dominial, catastral y registral de los títulos inmobiliarios municipales, promoviendo el inicio de las acciones judiciales necesarias para la preservación del patrimonio, en coordinación con las áreas competentes en la materia.
- i) Asegurar la publicidad de sus decisiones, incluyendo los antecedentes y fundamentos en base a los cuales se han adoptado.
- j) Promover las actuaciones administrativas de verificación de vacancia, así como las actuaciones judiciales de vacancia por abandono de tierras dentro de la jurisdicción del Municipio, conforme a lo dispuesto en el artículo 236° del Código Civil.
- k) Impulsar las prescripciones administrativas de oficio o a solicitud de parte interesada, conforme a la Ley N°24.320 de la Nación.
- l) Impulsar la implementación de la Ley N°11.622 de la Provincia de Buenos Aires para la incorporación de inmuebles.
- m) Toda otra función que se establezca por vía reglamentaria para el mejor cumplimiento de los objetivos.

ARTÍCULO 27.- Conformación. El Banco municipal de inmuebles estará conformado por:

- a) Los inmuebles que provengan de:
 - Inmuebles, lotes y/o fracciones que actualmente integran el patrimonio municipal.
 - Donaciones y/o legados sin cargo específico provenientes de organismos no gubernamentales, o personas físicas y/o jurídicas.
 - Convenios de compensación y/o daciones en pago por créditos fiscales, conforme la Ley N° 11.622.
 - Transferencia de inmuebles provenientes del Estado Nacional y Provincial.
 - Herencias vacantes de conformidad con la Ley N° 7.322 acorde al Decreto provincial N° 608/2017.
 - Situaciones contempladas en el inciso a) del artículo 236° del Código Civil y Comercial de la Nación y el artículo 4° del Decreto Ley N° 9.533/80.
 - Demasías, excedentes y sobrantes fiscales, conforme al Capítulo II del Decreto Ley N° 9.533/80.
 - Los inmuebles que pasen al dominio municipal como resultado de contribuciones obligatorias sobre las valorizaciones inmobiliarias, Convenios, Consorcios Urbanísticos u operatorias de Reajuste de Tierras.
- b) Los inmuebles que se adquieran mediante acciones administrativas y/o judiciales:
 - Por adquisición directa del municipio.
 - Por prescripción administrativa, conforme a la Ley N° 24.320.
 - Por acciones judiciales por abandono y expropiación, conforme a los alcances del artículo 58° de la Ley Orgánica de las Municipalidades.

- Subastas judiciales en las cuales la municipalidad fuese parte actora.
- c) Inmuebles de dominio público del estado municipal
- d) Otros inmuebles a consideración municipal.

ARTÍCULO 28.- Destino de los inmuebles. Los inmuebles bajo administración del Banco municipal de inmuebles estarán destinados prioritariamente a:

- a) Propuestas de parcelamiento o ejecución de viviendas para la población incluida en el Registro de Demanda Habitacional.
- b) Programas habitacionales impulsados por el Estado, cooperativas u organizaciones con fines sociales debidamente legalizadas, para la población incluida en el Registro Municipal de Demanda Habitacional.
- c) Venta pública en la forma que establezca la reglamentación con una bonificación de hasta un 30% del valor que resulta del promedio de la tasación realizada por el Banco Provincia.
- d) Provisión de espacios públicos de recreación, deportivos y espacios verdes y libres públicos.
- e) Provisión de equipamientos municipales, sociales, culturales, educacionales, sanitarios y otros de uso público.
- f) Desarrollo de la agricultura familiar en los territorios periurbanos productivo
- g) Y cualquier otro uso o destino de interés público

ARTÍCULO 29.- Padrón. El padrón de los terrenos afectados al Banco de Inmuebles Municipales, en el que deberán figurar como mínimo los siguientes datos:

1. Información dominial y catastral donde conste:
 - a) Identificación catastral de todos los inmuebles afectados
 - b) Datos registrales
2. Información técnica relacionada:
 - a) Restricciones al dominio que impliquen utilización parcial o total de los predios afectados al Banco de Tierras (públicos de afectación pública o privada, afectables o no al uso privado)
 - b) Subdivisiones

ARTÍCULO 30.- Escrituración. El municipio, mediante actuación de las áreas competentes, regularizará el estado de dominio de los inmuebles asignados a particulares para que los beneficiarios puedan disponer de ellos, acogerse a planes de autoconstrucción, solicitar créditos o realizar las gestiones necesarias en cada caso. Asimismo, definirá planes u otras formas de pago por parte de los beneficiarios particulares de los inmuebles, cuyos montos ingresarán al Fondo Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial.

Cuando el destino sea familiar, en la instancia de escrituración deberá constar que el bien adjudicado se destina a vivienda única, familiar y permanente, con posibilidades de uso acorde a la zona de localización. En el caso de equipamientos o infraestructura sociocomunitaria, en la escrituración deberá constar el destino específicamente asignado.

ARTÍCULO 31.- Derecho preferente por parte de la municipalidad. La Municipalidad tendrá derecho preferente para la adquisición de bienes inmuebles de propiedad privada, ubicados en el territorio del partido cuando dichos bienes tengan valor patrimonial según la normativa vigente o cuando se trate de inmuebles superiores a los 10.000 m² que estén afectados total o parcialmente por áreas de máxima peligrosidad de inundación.

La Municipalidad deberá ejercitar el derecho que se le acuerda por el artículo precedente dentro del plazo de treinta (30) días de ser notificada, en cuyo caso el predio quedará afectado a la integración del banco de inmuebles municipal. La reglamentación determinará los criterios y procedimientos específicos para la aplicación de la presente disposición.

Fondo Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial

ARTÍCULO 32.- Creación. A efectos de la recaudación de los recursos monetarios provenientes de la aplicación de las Ordenanzas de Ordenamiento Territorial y Acceso Justo al Hábitat se crea el Fondo Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial, para tal efecto se deroga lo dispuesto en la Ordenanza N° 11218, artículos 1 a 4, 7 y 8; y Ordenanza N° 12194, artículos 7 y 8.

ARTÍCULO 33.- Conformación. El patrimonio del Fondo se integrará con los recursos monetarios provenientes de diversas actuaciones urbanísticas, a tales efectos quedan afectadas las contribuciones obligatorias sobre valorizaciones inmobiliarias, planes de pago municipales por inmuebles adjudicados, ingresos derivados de procesos de movilización del suelo o edificación, sanciones pecuniarias por infracciones a las Ordenanzas de Ordenamiento Territorial, operatorias del Banco Municipal de Inmuebles y otros instrumentos previstos en la normativa vigente.

ARTÍCULO 34.- Implementación. Los recursos del Fondo Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial deberán destinarse al financiamiento de:

- a) Compra, expropiación y demás trámites vinculados a la transferencia de tierras destinadas al Banco Municipal de Inmuebles.
- b) Ejecución de planes y proyectos especiales, regularización dominial, lotes con servicios, proyectos urbanísticos integrales, integración sociourbana, mejoramiento barrial, programas de construcción, autoconstrucción, reparación o ampliación de viviendas para personas inscriptas en el Registro de Demanda Habitacional.
- c) Gestión y ejecución de redes de infraestructura de servicios básicos que favorezcan la consolidación o reestructuración del núcleo urbanizado, la integración sociourbana y el

mejoramiento del hábitat periurbano rural, especialmente en beneficio de sectores de escasos recursos y programas habitacionales estatales.

- d) Ejecución, ampliación y mejoramiento del sistema de parques, plazas y espacios públicos, así como sus equipamientos comunitarios e instalaciones.
- e) Recuperación, rehabilitación y refuncionalización de conjuntos habitacionales promovidos por el Estado y otros inmuebles estratégicos para uso residencial, incluyendo la preservación del patrimonio histórico y social de la ciudad construida.

Contribución por valorizaciones inmobiliarias

ARTÍCULO 35.- Encomiendase al Departamento Ejecutivo la elevación de un proyecto de ordenanza que establezca la contribución por valorizaciones inmobiliarias, en reemplazo del Título XX (Tributo por Plusvalía Urbanística) de la Ordenanza N° 12.621, en función de lo establecido en la presente.

SECCIÓN 5. RÉGIMEN DISCIPLINARIO

ARTÍCULO 36.- El régimen disciplinario se desarrolla a través de las siguientes acciones:

- a) Prevención
- b) Garantía de cumplimiento de la normativa
- c) Infracciones y sanciones
- d) Identificación de responsabilidades

Prevención

ARTÍCULO 37.- Control. El control del cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente régimen tendrá un carácter tanto preventivo como correctivo y se llevará a cabo mediante dos mecanismos complementarios:

- a) Fiscalización.
- b) Requerimiento de documentación e información

ARTÍCULO 38.- Fiscalización urbanística y territorial. El Municipio realizará inspecciones in situ para verificar el cumplimiento, de manera presencial, de la normativa vigente en materia de ocupación, construcción y uso del suelo, en concordancia con las ordenanzas de Ordenamiento Territorial y Acceso Justo al Hábitat. Estas fiscalizaciones podrán realizarse de oficio o ante denuncias, con el objetivo de detectar y prevenir irregularidades antes de que generen impactos negativos.

Se priorizará la detección temprana de incumplimientos y la promoción del cumplimiento normativo antes que la aplicación de sanciones. La fiscalización urbanística y territorial tendrá las siguientes funciones:

- a) Verificar que las actividades y desarrollos urbanos se ajusten a la normativa vigente.
- b) Fiscalizar la ejecución de obras y el uso del suelo, asegurando que las construcciones, subdivisiones y desarrollos inmobiliarios cumplan con los requisitos legales y reglamentarios.
- c) Detectar y denunciar irregularidades, elevando los informes y actuaciones correspondientes ante la autoridad competente.
- d) Asesorar e informar a las autoridades sobre las medidas necesarias para la correcta aplicación de la normativa urbanística y territorial.
- e) Ejercer todas aquellas funciones inherentes a su rol, incluyendo las que le sean asignadas por normativas específicas o por la autoridad de aplicación.

ARTÍCULO 39.- Facultades de los inspectores. Los inspectores, en su carácter de agentes de la autoridad, estarán facultados para:

- a) Requerir y revisar documentación técnica y administrativa.
- b) Realizar inspecciones en cualquier etapa de la obra o intervención territorial.

- c) Constatar el estado, avance y adecuación de los proyectos y desarrollos a la normativa aplicable.
- d) Requerir la colaboración de particulares y autoridades. La negativa injustificada podrá derivar en sanciones conforme a la normativa vigente.
- e) Verificar condiciones de funcionamiento y uso de la infraestructura habilitada.
- f) Extraer muestras, realizar mediciones y análisis in situ, cuando la naturaleza del control así lo requiera.
- g) Ordenar la suspensión de actividades, clausura total o parcial, de manera preventiva, cuando se detecten incumplimientos que generen riesgos o vulneren la normativa, sujeto a ratificación de la autoridad competente.
- h) Requerir el auxilio de la fuerza pública en caso de impedimento de acceso, obstrucción de la fiscalización o cualquier otra situación que lo justifique.
- i) Imputar infracciones y labrar actas, detallando las irregularidades constatadas, las disposiciones normativas vulneradas y las medidas a adoptar.
- j) Efectuar constataciones en zonas aledañas, cuando las condiciones del entorno puedan estar afectadas por la actividad fiscalizada.
- k) Realizar cualquier otra diligencia necesaria para garantizar el cumplimiento de la normativa y los objetivos del procedimiento de fiscalización.

ARTÍCULO 40.- Procedimiento de inspección y actas. Las inspecciones deberán realizarse en distintas instancias del proceso de ocupación y construcción. Si se detectan infracciones, se iniciará el procedimiento sancionador correspondiente. El acta de inspección deberá documentar los hechos y ser firmada por el inspector y el responsable de la obra. En caso de negativa a firmar, se dejará constancia. Una copia del acta será entregada al responsable de la obra. Si este no estuviera presente o se negara a recibirla, el Municipio la notificará por los medios que correspondan.

ARTÍCULO 41.- Obstrucción al procedimiento. Se considerará que existe obstrucción al procedimiento cuando se impida, retrase o entorpezca de cualquier forma el normal desarrollo de las inspecciones y fiscalizaciones realizadas por la autoridad de aplicación. Dicha obstrucción incluirá, pero no se limitará a, las siguientes conductas:

- a) No permitir el acceso de los inspectores a la obra, establecimiento o predio sujeto a fiscalización.
- b) Ocultar, adulterar o negarse a exhibir la documentación e información requerida en el marco del procedimiento de inspección.
- c) Alterar, modificar o eliminar evidencia relevante antes, durante o después de la fiscalización.
- d) Amenazar, intimidar o atentar contra la seguridad o integridad física del personal actuante.

Cualquier otra acción u omisión que impida o dificulte el ejercicio de las funciones de fiscalización y control.

Garantía de cumplimiento de la normativa

ARTÍCULO 42.- Definición. El Municipio tiene la obligación de garantizar el cumplimiento de la normativa de ordenamiento territorial y acceso al hábitat. Para ello, deberá actuar ante cualquier acción u omisión que vulnere dichas disposiciones, iniciando los procedimientos administrativos correspondientes para esclarecer los hechos y, en su caso, restablecer la legalidad.

ARTÍCULO 43.- Medidas correctivas. El ejercicio de esta potestad incluye las siguientes medidas:

- a) Suspensión inmediata de actividades o obras que infrinjan la normativa.
- b) Legalización condicionada de obras no autorizadas, si pueden ajustarse a la legalidad.
- c) Demolición de obras ilegales no susceptibles de legalización.
- d) Decomiso
- e) Restablecimiento de las condiciones originales del suelo.

ARTÍCULO 44.- Procedimiento de suspensión y legalización. La suspensión será una medida cautelar que prohíbe la continuación de actos, obras o usos del suelo cuando su desarrollo implique riesgos para la seguridad, el orden público, la salubridad o el cumplimiento de la normativa vigente. Esta medida será temporal, hasta tanto se subsanen las irregularidades detectadas o se resuelva el procedimiento administrativo correspondiente.

- a) **Suspensión de Obras sin Permiso.** Cuando se ejecuten obras sin permiso o en contravención de lo autorizado, el Municipio ordenará su suspensión inmediata y notificará al interesado, quien dispondrá de un plazo de 15 días para presentar alegaciones. Si tras la evaluación de las alegaciones se ratifica la suspensión, se otorgará un plazo de 2 meses para la regularización mediante la obtención del permiso correspondiente.
- b) **Medidas Complementarias en Caso de Incumplimiento.** Si el interesado no acata voluntariamente la orden de suspensión, la autoridad competente podrá adoptar medidas provisionales adicionales, tales como:
 - Colocación de fajas de clausura.
 - Paralización forzosa de las obras o del establecimiento.
 - Retiro de maquinaria y materiales utilizados, con traslado a un depósito habilitado. Los costos derivados de estas acciones serán a cargo del promotor, constructor y propietario, quienes responderán solidariamente.
- c) **Legalización de Obras Finalizadas.** En el caso de obras ya finalizadas, y siempre que no hayan transcurrido más de 4 años desde su ejecución, la autoridad de aplicación requerirá a los responsables (promotor, propietario o causahabientes) que soliciten la legalización o adecuación de las obras a las normativas vigentes dentro de un plazo de 2 meses.
- d) **Demolición de Obras No Legalizables.** Si el interesado no solicita la legalización dentro del plazo, o si ésta es denegada por incumplir la normativa, se dispondrá la demolición de las obras.
- e) **Suspensión de Permisos en Caso de Infracciones muy graves y extremadamente graves.** Cuando un permiso u orden de ejecución habilite actividades que constituyan una infracción urbanística

grave o muy grave, la autoridad competente podrá suspender su eficacia y ordenar la paralización inmediata de la edificación o del uso del suelo autorizado.

ARTÍCULO 45.- Restablecimiento de las condiciones originales. Si no se solicita la legalización o no se ajustan las obras a la normativa, se ordenará la demolición o restauración a cargo del responsable, con un plazo máximo de 1 mes para su cumplimiento. En caso de incumplimiento, el Municipio ejecutará la medida de manera forzosa.

Si la construcción posee valor histórico-artístico y está protegida por normativa vigente, se ordenará el cese definitivo del acto, adoptando las medidas de seguridad necesarias a costa del responsable. La reconstrucción deberá cumplir con las normas de conservación y restauración aplicables.

ARTÍCULO 46.- Prescripción de la acción de restablecimiento. La acción de restablecimiento prescribe a los 6 años desde la vulneración o cese de la actividad ilícita. En caso de permisos ilegales, el plazo de prescripción se contará desde la declaración de nulidad del permiso.

ARTÍCULO 47.- Decomiso. Se dispondrá el decomiso de materiales, equipos o elementos utilizados en la comisión de infracciones cuando su retiro resulte necesario para impedir la continuidad de la conducta infractora o la consolidación del daño generado.

El decomiso será ejecutado por la autoridad competente y podrá ser definitivo o temporal, según la gravedad de la infracción y las circunstancias del caso. Los bienes decomisados podrán ser restituidos si se subsanan las irregularidades, salvo aquellos cuya tenencia, uso o comercialización sean ilícitos o contrarios al ordenamiento vigente..

ARTÍCULO 48.- Revisión y nulidad de actos administrativos. Los permisos y órdenes de ejecución contrarios a la normativa deberán ser revisados. Si las obras están en curso, se ordenará su suspensión hasta la revisión. Si corresponde, se procederá con la demolición de las obras y la suspensión de la ocupación de los edificios.

ARTÍCULO 49.- Los actos administrativos que autoricen intervenciones en terrenos destinados a espacios verdes, sistema circulatorio o zonas no urbanizables en infracción a la normativa serán nulos.

ARTÍCULO 50.- Los actos administrativos que autoricen intervenciones en terrenos destinados a espacios verdes, sistema circulatorio o zonas no urbanizables en infracción a la normativa serán nulos.

ARTÍCULO 51.- Nulidad de actos administrativos. Los actos administrativos relacionados con terrenos destinados a espacios verdes, sistema circulatorio o zonas no urbanizables que infrinjan la normativa serán nulos.

Infracciones y sanciones

ARTÍCULO 52.- Infracciones. Se considerará infracción cualquier incumplimiento, por acción u omisión, de las disposiciones establecidas en las Ordenanzas de Ordenamiento Territorial y Acceso Justo al Hábitat. Constituyen infracciones urbanísticas:

- a) La realización de actuaciones sin el permiso correspondiente o sin orden de ejecución.
- b) El incumplimiento de las condiciones establecidas en los actos administrativos habilitantes.
- c) La falta de permisos de obra o de aprobación final de procedimientos administrativos que habiliten parcelaciones, urbanizaciones, edificaciones o usos del suelo.
- d) Cualquier actuación que vulnere el marco normativo vigente en materia territorial y urbanística.

La gravedad de la infracción se determinará conforme a los criterios establecidos en los artículos correspondientes.

ARTÍCULO 53.- Clasificación de las infracciones. Las infracciones se clasifican según su gravedad y el grado de afectación al ordenamiento territorial, el hábitat y el ambiente:

- a) Grave: Infracciones por omisiones o incumplimientos que afectan el ordenamiento territorial o el ambiente, pero pueden corregirse sin mayor perjuicio o afectan parcialmente el entorno urbano.
- b) Muy Grave: Infracciones que generan un impacto sustancial en el ordenamiento territorial, el ambiente o la seguridad.
- c) Extremadamente grave: Infracciones que comprometen de manera severa el ordenamiento territorial, el medioambiente, la seguridad o los derechos colectivos.

ARTÍCULO 54.- Infracciones graves. Según la matriz incorporada en el Anexo N° 4 se configuran como infracciones de este tipo, de forma enunciativa, a las siguientes:

Publicidad / Comercialización

- a) Publicidad de loteos y urbanizaciones que omitan la aprobación del instrumento de planeamiento aplicable o contengan información incompleta o imprecisa que pueda inducir un error a los consumidores.

Obras particulares

- a) Desarrollo de usos del suelo y ejecución de obras con las autorizaciones definitivas sin comunicar.
- b) Incorporación de elementos auxiliares o complementarios a una edificación preexistente legalmente implantada, que implique un incumplimiento de los parámetros urbanísticos de ocupación del suelo (FOS, FOT, densidad), cuando ello no genere afectaciones estructurales, funcionales o de habitabilidad significativas.
- c) Daño o alteración menor a bienes catalogados como patrimonio histórico, cultural o artístico, conforme a la legislación vigente, sin causar alteraciones sustanciales en su valor o integridad, y sin que implique pérdida irreversible de sus características.
- d) Ocupación reversible de zonas de alto riesgo de inundación o ambiental, o de áreas reservadas para la infiltración de aguas pluviales, en contraposición a las normativas de protección de riesgos.

Obras en proyectos de urbanización

- a) Parcelamiento en suelo urbano conforme a la legislación y el planeamiento urbanístico, pero sin el permiso administrativo habilitante, sin la comunicación previa en sustitución del permiso requerido o sin ajustarse a su contenido..

Acciones de responsabilidad privada sobre espacios públicos

- a) Incumplimiento del deber de mantenimiento y conservación de veredas, terrenos, urbanizaciones, edificaciones, letreros e instalaciones generando condiciones inadecuadas de salubridad.
- b) Tala o derribo de árboles sin permiso municipal cuando sea necesario para garantizar la seguridad.

Compromisos, cargas públicas y sanciones

- a) Incumplimiento de compromisos asumidos mediante convenio, con la excepción que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento de la administración.

ARTÍCULO 55.- Infracciones muy graves. Según la matriz incorporada en el Anexo N° 4 se configuran como infracciones de este tipo, de forma enunciativa, a las siguientes:

Publicidad / Comercialización

- a) Publicidad de usos del suelo no aprobados para ese destino.
- b) Publicidad de lotes para su comercialización, con visado municipal, sin la finalización de los procedimientos de aprobación provincial.

Obras particulares

- a) Presentación de información inexacta o engañosa en procedimientos administrativos vinculados a la planificación territorial, la evaluación ambiental o la habilitación de desarrollos urbanos, cuando ello pueda inducir a error a la Autoridad de Aplicación o afectar la toma de decisiones.
- b) Desarrollo de usos del suelo y ejecución de obras sin contar con las autorizaciones definitivas o en contravención de sus términos y condiciones.
- c) Incorporación de elementos auxiliares o complementarios a una edificación preexistente legalmente implantada, que implique un incumplimiento de los parámetros urbanísticos de ocupación del suelo (FOS, FOT, densidad), y que genere efectos adversos en la funcionalidad del entorno urbano, la calidad de vida de los habitantes o la infraestructura existente.
- d) Daño significativo a bienes catalogados como patrimonio histórico, cultural o artístico, conforme a la normativa vigente, que implique alteraciones notables en su estructura, conservación o valor, sin llegar a la destrucción total, pero afectando su integridad o autenticidad.

Obras en proyectos de urbanización

- a) Parcelamiento en suelo urbano que no respete las normativas vigentes y que, por su magnitud o impacto, impida la implementación de espacios verdes, equipamientos, infraestructuras o servicios esenciales, o genere situaciones de vulnerabilidad habitacional.
- b) Parcelamiento realizado para uso residencial intensivo, urbano o extraurbano, que teniendo un destino productivo, (en suelos reservados para ampliaciones urbanas a futuro,) , sea utilizado , sin la debida autorización de los organismos competentes.
- c) Ocupación de espacio verde y libre público, y destinarlo a otro uso sin permiso.
- d) Ocupación de espacios verdes y libres públicos y/ cerramiento de calles cedidas como dominio público configurando urbanizaciones cerradas.

Acciones de responsabilidad privada sobre espacios públicos

- a) Incumplimiento reincidente del deber de mantenimiento y conservación de terrenos, urbanizaciones, edificaciones, letreros e instalaciones generando condiciones inadecuadas de salubridad.

Compromisos, cargas públicas y sanciones

- a) Incumplimiento de deberes y obligaciones asumidos mediante convenio, sin subsanación voluntaria dentro de los plazos establecidos, generando retrasos significativos en la ejecución o el cumplimiento de los objetivos previstos.
- b) Incumplimiento parcial de medidas para garantizar el cumplimiento de la normativa (suspensión, legalización, reconstrucción o demolición) y restablecer el orden perturbado.
- c) Negativa u obstrucción a la labor inspectora.
- d) Reincidencia en una infracción grave
- e) Incumplimiento parcial del pago de la contribución obligatoria por valorizaciones inmobiliarias.

ARTÍCULO 56.- Infracciones extremadamente graves. Según la matriz incorporada en el Anexo N° 4 se configuran como infracciones de este tipo, de forma enunciativa, a las siguientes:

Publicidad / Comercialización

- a) Publicidad de lotes para su comercialización sin tramitación municipal y provincial, o de emprendimientos clandestinos, cuando ello implique engaño a los adquirentes, generando perjuicio económico o imposibilitando el acceso a servicios esenciales.

Obras particulares

- a) Presentación de información falsa o adulterada en procedimientos administrativos vinculados a la planificación territorial, la evaluación ambiental o la habilitación de desarrollos urbanos.
- b) Desarrollo de usos del suelo y ejecución de obras sin contar con las autorizaciones definitivas, cuando ello implique riesgos para la seguridad de las personas, afectaciones ambientales irreversibles o la consolidación de desarrollos ilegales de difícil regularización.
- c) Incorporación de elementos auxiliares o complementarios a una edificación preexistente legalmente implantada, que implique un incumplimiento de los parámetros urbanísticos de ocupación del suelo (FOS, FOT, densidad), y que cause una modificación sustancial de la volumetría, afecte la estabilidad estructural de la edificación o la seguridad de los ocupantes, o genere impactos ambientales irreversibles, con la posible consolidación de desarrollos ilegales de difícil regularización.
- d) Destrucción o deterioro de bienes catalogados como patrimonio histórico, cultural o artístico, conforme a la legislación vigente, que implique la pérdida irreversible de sus características, identidad o valor histórico, afectando gravemente la memoria colectiva o el patrimonio de la sociedad.
- e) Ocupación irreversible de zonas de alto riesgo de inundación o ambiental, o de áreas reservadas para la infiltración de aguas pluviales, en contraposición a las normativas de protección de riesgos.

Obras en proyectos de urbanización

- a) Parcelamiento en suelo urbano que no respete las normativas vigentes, no cuente con las factibilidades de condición física, infraestructuras y servicios requeridas, y que, por su magnitud, impacto o características, genere un deterioro irreversible en el tejido urbano, impida la implementación de espacios verdes, equipamientos, infraestructuras o servicios esenciales para la habitabilidad.
- b) "Parcelamiento realizado para uso residencial intensivo, urbano o extraurbano, en suelos reservados por su valor ambiental, paisajístico, patrimonial, ecológico o productivo, o en áreas de riesgo, sin las debidas medidas de mitigación y sin la autorización de los organismos competentes, de carácter irreversible
- c) La ocupación de espacios verdes y libres públicos, así como la construcción en ellos para destinarlos a otro uso sin autorización.
- d) La ocupación de espacios verdes y libres públicos y/o de calles cedidas al dominio público, configurando urbanizaciones cerradas, compromete de manera irreversible la conectividad urbana.

Acciones de responsabilidad privada sobre espacios públicos

- a) Realización de acciones que deterioren el espacio público o elementos del mismo.
- b) Tala o derribo de árboles que provoque la desaparición de espacios forestados protegidos por el ordenamiento territorial o la legislación ambiental.
- c) Modificación de cursos de agua, márgenes de ríos o relleno de humedales sin autorización y en contravención con la normativa vigente.

Compromisos, cargas públicas y sanciones

- a) Incumplimiento de deberes y obligaciones asumidos mediante convenio, sin subsanación voluntaria, cuando ello implique un daño irreparable al objeto del convenio o cause perjuicios graves y permanentes a la administración o a los beneficiarios del mismo.
- b) Incumplimiento total de medidas para garantizar el cumplimiento de la normativa (suspensión, legalización, reconstrucción o demolición).
- c) Negativa u obstrucción a la labor inspectora mediante la utilización de violencia, amenazas o falsificación de pruebas para impedir la fiscalización de la autoridad competente o rotura de fajas de clausura con la continuación del desarrollo de actividades infractoras.
- d) Reincidencia en una infracción muy grave.
- e) Incumplimiento total del pago de la contribución obligatoria por valorizaciones inmobiliarias.

ARTÍCULO 57.- Interpretación en la determinación de infracciones. En los casos en que una conducta u omisión no esté expresamente tipificada como infracción en la presente normativa, pero cause una vulneración al ordenamiento territorial o acceso justo al hábitat o ambiente, será interpretada por analogía y sancionada con la infracción que guarda mayor similitud en cuanto a su naturaleza, gravedad y efectos, garantizando el principio de proporcionalidad y el debido proceso.

ARTÍCULO 58.- Circunstancias agravantes en la comisión de infracciones en zonas de máxima peligrosidad de inundaciones. Cuando la infracción se verifique en zonas catalogadas como máxima peligrosidad en el régimen de zonas especiales (según Plano Anexo N° 2). Esto aplica para aquellos casos que no presenten materialización del uso con antelación.

ARTÍCULO 59.- Consignación de datos falsos o inexactos. La presentación de datos falsos o inexactitudes con el fin de eludir las obligaciones o derechos establecidos por la normativa vigente será considerada como una circunstancia agravante. Esto incluye tanto la falsificación deliberada de información como la omisión de datos relevantes que puedan alterar el resultado de un proceso de evaluación, trámite o permiso.

ARTÍCULO 60.- Uso indebido de figuras urbanísticas para evadir la normativa aplicable. La utilización encubierta o el abuso de figuras urbanísticas no adecuadas, con el propósito de realizar una subdivisión del suelo que contravenga las normas urbanísticas municipales y provinciales correspondientes.

ARTÍCULO 61.- Reincidencia. La comisión de una infracción por segunda vez o más veces en un plazo de 10 años, respecto a la misma normativa de ordenamiento territorial vulnerada, se considerará una circunstancia agravante, incrementando la sanción correspondiente.

ARTÍCULO 62.- Carácter sumativo. En los casos en los que concurren varios hechos independientes que requieran sanción, la pena aplicable al infractor será, como mínimo, el mínimo de la pena mayor y, como máximo, la suma de las penas correspondientes a las infracciones cometidas.

ARTÍCULO 63.- Sanciones. Las infracciones a las Ordenanzas de Ordenamiento Territorial y Acceso Justo al Hábitat serán reprimidas con las siguientes sanciones, que podrán aplicarse de manera individual o conjunta y se graduarán de acuerdo con la naturaleza de la falta.

- a) Apercibimiento.
- b) Multas de aplicación principal o accesoria.
- c) Sanciones a profesionales y técnicos.

ARTÍCULO 64.- Apercibimiento. Constituirá una advertencia formal emitida por la autoridad competente ante el incumplimiento de disposiciones legales, reglamentarias o contractuales, sin perjuicio de la aplicación de otras sanciones en caso de reincidencia o incumplimiento posterior.

ARTÍCULO 65.- Multas. En función de la gravedad de la infracción, de acuerdo con los siguientes parámetros, y se ajustarán a las Unidades de Vivienda (UVIs) publicadas mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

- a) Infracciones Graves: Serán sancionadas con multas que oscilan entre 1000 UVIs y 15.000 UVIs.
- b) Infracciones Muy graves: Serán sancionadas con multas que oscilan entre 15.001 UVIs y 50.000 UVIs.
- c) Infracciones Extremadamente Graves: Serán sancionadas con multas que oscilan entre 50001 UVIs y 250.000 UVIs

ARTÍCULO 66.- Multas con agravantes. El desarrollo de infracciones de este tipo será objeto de sanciones más severas. La pena de multa ascenderá al triple de la establecida como máxima en la presente.

En el caso de reincidencia, las sanciones podrán incluir la suspensión de la matrícula municipal al profesional actuante o de permisos al propietario o la inhabilitación de cualquier trámite administrativo en la órbita municipal, la revocación de autorizaciones otorgadas, así como la obligación de reparación de los daños causados.

ARTÍCULO 67.- Destino de las multas. Los ingresos percibidos por el municipio en concepto de multas por infracciones a lo estipulado, deberán ser destinados al Fondo Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial.

ARTÍCULO 68.- Sanciones a profesionales y técnicos. Se procederá a la inhabilitación de la matrícula municipal y a la exclusión del Registro de Proyectistas, Directores de Obra, Ejecutores y Directores Ejecutivos, para aquellos profesionales de cualquier disciplina que, en el ejercicio de sus funciones, incurran en el incumplimiento de las disposiciones, fines, objetivos y principios establecidos en las normas de ordenamiento territorial y en aquellas relacionadas con el acceso justo al hábitat. Lo anterior, sin perjuicio de las sanciones que, de acuerdo con la reglamentación específica de cada profesión, pudieran corresponder. Además, se notificará al Colegio o Consejo de Profesionales correspondiente para que se proceda al deslinde de la responsabilidad profesional que pudiera existir.

Identificación de responsabilidades

ARTÍCULO 69.- Responsabilidad solidaria. Serán solidariamente responsables por los daños ocasionados como consecuencia de las infracciones, el autor material del incumplimiento, el impulsor del proyecto realizado en infracción, el propietario del suelo que prestara su consentimiento para ello, el desarrollador, los profesionales intervinientes, la inmobiliaria, el promotor o cualquier otro intermediario de los negocios que se hubieran realizado, y todo otro sujeto que se beneficiare de cualquier manera del uso indebido del suelo, según el caso y en el grado que correspondiere.

Si la infracción fuera cometida por personas jurídicas regularmente constituidas, serán solidaria e ilimitadamente responsables para el pago de la multa los integrantes de los órganos de administración. De tratarse de personas jurídicas irregulares o simples asociaciones, agrupaciones de colaboración, uniones transitorias de empresas, consorcios y cualquier otra forma asociativa, la responsabilidad solidaria e ilimitada corresponderá a todos sus integrantes.

ARTÍCULO 70.- Autoridades competentes. Los inspectores municipales y la Autoridad de Aplicación del Ordenamiento Territorial y Acceso Justo al Hábitat serán responsables de remitir las actas de infracción a la Justicia de Faltas, quien estará a cargo del juzgamiento de las infracciones.

ARTÍCULO 71.- Afectación de otros derechos. En todo caso en que se compruebe la afectación a los derechos de usuarios y consumidores y/o el derecho colectivo al ambiente sano, será responsabilidad del municipio solicitar a la Provincia dar intervención a las distintas dependencias provinciales competentes a los efectos de que tomen las medidas que resulten pertinentes en el ámbito de las facultades otorgadas por el ordenamiento jurídico.

TÍTULO II. PROGRAMA PARA EL TRATAMIENTO ADMINISTRATIVO DE LOTEOS ILEGALES

SECCIÓN 1. PROPÓSITOS Y CRITERIOS DE APLICACIÓN

Alcance y propósitos del programa

ARTÍCULO 72.- Alcance. El presente Programa se desarrolla en el marco de lo dispuesto por el Decreto N° 2514/24, que suspende los procedimientos administrativos y los efectos de los actos administrativos dictados conforme ordenanzas que no cuenten con la convalidación de la autoridad provincial competente, conforme lo establecido en el artículo 83° del Decreto-Ley N° 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo de la Provincia de Buenos Aires. Asimismo, la suspensión dispuesta por el citado decreto resulta aplicable a los procedimientos administrativos de proyectos de urbanización enmarcados en la Ley N° 14.449. Asimismo quedarán comprendidos los loteos no enmarcados en el Decreto N° 2514/24.

ARTÍCULO 73.- Objetivo. Generar herramientas eficientes para el tratamiento administrativo de los loteos ilegales, considerando las particularidades de cada caso según el tipo de irregularidad, el nivel de consolidación, su inserción territorial, y el nivel de riesgo, a fin de establecer condiciones obligatorias de adecuación y garantizar el ordenamiento urbano.

ARTÍCULO 74.- Objetivos específicos

- a) Promover el acceso a los derechos en el proceso de urbanización.
- b) Promover la integración territorial y social considerando las particularidades de cada localización.
- c) Asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios derivados de la urbanización estableciendo un régimen adecuado de plusvalías.
- d) Contener el avance de loteos en áreas no aptas para el desarrollo urbano.
- e) Reestructurar los loteos garantizando el cumplimiento de condiciones adecuadas.
- f) Establecer la concreción o completamiento de las cargas públicas identificando a los responsables de su ejecución y cumplimiento.
- g) Prevenir los riesgos naturales derivados de la exposición, mediante la protección de la función de amortiguación de los ecosistemas, frente a fenómenos climáticos extremos.
- h) Proteger y recuperar los recursos naturales, especialmente el suelo, el agua y los espacios verdes, promoviendo la conservación ambiental en áreas afectadas por loteos.
- i) Tender a garantizar la disciplina urbanística, aplicando un régimen adecuado de sanciones y medidas complementarias proporcionales a la gravedad de las infracciones detectadas.

Criterios

ARTÍCULO 75.- Restricción de Ocupación y Mitigación de Riesgos. Se prohíbe la ocupación en zonas de alta peligrosidad a inundaciones y se restringirá en zonas de peligrosidad media, conforme a las zonas especiales definidas en el Título I. Para las construcciones existentes, se exigirán medidas de mitigación de riesgos y mecanismos de compensación, según corresponda. Además, se implementarán medidas preventivas y correctivas para mitigar los impactos ambientales relacionados con el consumo de agua, suelo y generación de residuos y por posibles incompatibilidades de uso por localizaciones industriales peligrosas, cavas y otros pasivos ambientales.

ARTÍCULO 76.- Territorialidades y Pertenencias. Se considerará la pertenencia de los loteos ilegales a distintas territorialidades, conforme a lo dispuesto en las zonas especiales del Título I. El tratamiento administrativo se ajustará a las regulaciones específicas de cada territorialidad, priorizando los loteos de carácter abierto y confinando a los desarrollos en zonas periurbanas o rurales.

ARTÍCULO 77.- Materialización del Uso. Se reconocerán las situaciones que cuenten con la materialización de viviendas ya construidas y subdivisiones aprobadas a nivel municipal y provincial, debiendo adecuarse a las regulaciones establecidas por el programa y promoviendo mecanismos de compensación urbana cuando resulte necesario.

ARTÍCULO 78.- Trámites Administrativos Aprobados Parcialmente. Se contemplarán las situaciones con trámites administrativos municipales aprobados parcialmente, estableciendo mecanismos de regularización conforme a las disposiciones de la presente Ordenanza, permitiendo su adecuación total a las normativas vigentes y resolviendo cualquier incongruencia entre lo aprobado y los requerimientos del programa.

ARTÍCULO 79.- Producción Social del Hábitat. Se promoverán y acompañarán las formas de producción social del hábitat, así como las políticas e instrumentos que favorezcan la integración urbana y territorial, promoviendo su adecuación a los principios y regulaciones establecidas por el programa.

ARTÍCULO 80.- Registro. Se obligará el registro de todas las formas de producción ilegal de suelo, y se implementarán medidas para impedir su división o modificación, con el fin de controlar su extensión.

ARTÍCULO 81.- Gestión. El programa se implementará en articulación con los organismos provinciales de ambiente, hábitat y ordenamiento territorial. Se fomentarán convenios para compartir responsabilidades y recursos, garantizando equidad territorial y sostenibilidad. Las cargas públicas, contribuciones y pagos por multas se destinarán a la consolidación y estructuración territorial, así como a la mitigación de los impactos generados por loteos ilegales.

Loteos y proyectos de loteos incluidos en el programa

ARTÍCULO 82.- Categorías. Se incluyen en el programa los loteos y proyectos que cumplan con las siguientes características

1. Loteos con materialización de uso. Son aquellos que cumplan con al menos una de las siguientes condiciones:

- a) Haber finalizado los procesos de subdivisión bajo el régimen geodésico o de propiedad horizontal, entre el 19 de diciembre de 2013 y el 9 de octubre de 2024.
- b) Contar con ocupación residencial, materializadas entre el 19 de diciembre de 2013 y el 9 de octubre de 2024:-

2. Proyectos de loteos con viabilidad administrativa parcial. Se incluyen en esta categoría aquellos proyectos que no presentan materialización de uso y que han obtenido una viabilidad parcial en el marco de una tramitación administrativa.

Como viabilidad administrativa parcial se incluye alguna de las siguientes:

- a) Obtención de certificación de factibilidad de localización municipal.
- b) Aprobación de la faz geométrica.
- c) Pago o liquidación de tributo por valorización inmobiliaria.
- d) Permiso de obra de infraestructuras aprobados
- e) Asignación en el marco del Programa ARCA, Ley 27.694
- f) Planes Provinciales de construcción de viviendas.

ARTÍCULO 83.- Proyectos excluidos. Los loteos o proyectos de loteos que no se encuentren incluidos en las categorías precedentes no recibirán tratamiento administrativo en el marco del presente programa, salvo aquellos, que no contando con viabilidad administrativa parcial, cuenten con una densidad entre 1 a 30 hab/ha y que los cuales serán empadronados según lo dispuesto en el artículo 96º.

ARTÍCULO 84.- Delimitación. Apruébase el Plano Anexo N° 3, el cual forma parte integrante de la presente ordenanza, en el que se delimitan los loteos y proyectos de loteos incluidos y excluidos en el programa.

SECCIÓN 2. RÉGIMEN PARA LA INTERVENCIÓN

Tratamiento administrativo de loteos incluidos en el programa

ARTÍCULO 85.- Aquellos loteos y proyectos de loteos comprendidos en el artículo 82º se tratarán administrativamente de la siguiente forma:

- a) **Localizados dentro de la "Zona Especial de Territorialidad Urbana", dentro de los límites del área urbana que rige por Ord. 10703.** La regulación considerará los indicadores urbanísticos vigentes en la zona y se exhortará, con un plazo máximo de 60 días hábiles, a ajustarse a los parámetros específicos establecidos en el presente Programa.
- b) **Localizados dentro de la "Zona Especial de Territorialidad Urbana", por fuera de los límites del área urbana que rige por Ord. 10703.** La regulación considerará su relación con el área urbana y la disponibilidad de servicios, aplicando criterios acordes a su proximidad y características territoriales por lo que sus parámetros de uso, ocupación y subdivisión son los siguientes:

Subdivisión mínima de la parcela	20m de frente y 600 m2 de superficie En los casos en que las parcelas ya se encuentren creadas, ya sea bajo el régimen geodésico o el de Propiedad Horizontal, no podrá procederse a su subdivisión en parcelas menores. <u>Loteos con servicios Ley 14449</u> Superficie mínima: 200m2
Densidad	Neta máxima: 150 hab/ha. <u>Loteos con servicios Ley 14449</u> Superficie mínima: 1 vivienda por parcela de acuerdo a las necesidades del grupo familiar
FOS /FOT	FOS: 0.2 / FOT: 0.4
Servicios	Red de agua, red de cloacas, electricidad, alumbrado público, pavimento en vías principales, red pluvial
Usos	Dominante: residencial unifamiliar y multifamiliar. Complementario: Comercial y servicios de alcance barrial.
Etapabilidad	Cuando la superficie del proyecto de urbanización supere las 4 hectáreas, estará sujeta a la definición de etapas para su consolidación, las cuales serán formalizadas mediante un convenio urbanístico.

- c) **Localizados dentro de la “Zona Especial de Territorialidad Periurbana y Rural” con una densidad bruta mayor a 30 hab/ha.** La regulación se definirá en función de su carácter residencial extraurbano considerando criterios establecidos en la normativa vigente por lo que sus parámetros de uso, ocupación y subdivisión son los siguientes:

Subdivisión mínima de la parcela	20m de frente y 600 m2 de superficie. <u>Lotes con servicios Ley 14449</u> Superficie mínima: 200m2
Densidad	Neta máxima: Una vivienda por parcela. Bruta máxima: 80 <u>Lotes con servicios Ley 14449</u> Superficie mínima: 1 vivienda por parcela de acuerdo a las necesidades del grupo familiar
FOS	FOS: 0.2 / Lotes con servicios Ley 14449: 0.6 FOT: 0.4 / Lotes con servicios Ley 14449: 0.8
Servicios	Red de agua, electricidad, alumbrado público, pavimento en vías principales, red pluvial
Usos	Dominante: residencial unifamiliar Complementario: comercial y servicios de alcance barrial.
Etapabilidad	Cuando la superficie del proyecto de urbanización supere las 8 hectáreas, estará sujeta a la definición de etapas para su consolidación, las cuales serán formalizadas mediante un convenio urbanístico.

- d) **Localizados dentro de la “Zona Especial de Territorialidad Periurbana y Rural”, con viabilidad administrativa parcial, con una densidad bruta menor a 30 hab/ha.** La regulación en estos casos tendrá en cuenta su configuración como población semi agrupada siguiendo los criterios establecidos en la normativa vigente por lo que sus parámetros de uso, ocupación y subdivisión son los siguientes:

Subdivisión mínima de la parcela	1200 m2 de superficie. <u>Lotes con servicios Ley 14449</u> Superficie mínima: 200m2 Superficie máxima del emprendimiento: 4ha
Densidad	Neta máxima: Una vivienda por parcela. Bruta máxima: 30 hab/ha <u>Lotes con servicios Ley 14449</u> Superficie mínima: 1 vivienda por parcela de acuerdo a las necesidades del grupo familiar
FOS / FOT	FOS: 0.2 / Lotes con servicios Ley 14449: 0.6 FOT: 0.4 / Lotes con servicios Ley 14449: 0.8
Servicios	red de agua, electricidad, alumbrado público, pavimento en vías principales, red pluvial <u>Lotes con servicios Ley 14449</u> red de agua, red de cloacas, electricidad, alumbrado público, pavimento en vías principales, red pluvial
Usos	Dominante: residencial unifamiliar
Etapabilidad	Cuando la superficie del proyecto de urbanización supere las 8 hectáreas, estará sujeta a la definición de etapas para su consolidación, las cuales serán formalizadas mediante un convenio urbanístico.

ARTÍCULO 86.- Plazos. Los proyectos comprendidos en el artículo 82º, que no tengan materialización de uso, deberán manifestar su voluntad de continuar con los mismos y su pleno ajuste a lo establecido en la presente Ordenanza, en un plazo máximo de 60 días hábiles administrativos, contados a partir de la fecha de vigencia de la presente. En caso de no cumplirse con este requerimiento, se dispondrá su exclusión del programa y posterior archivo.

SECCIÓN 4. CONDICIONES Y REQUISITOS

ARTÍCULO 87.- Todo loteo, ya sea en proceso de materialización o en proyecto, deberá cumplir con las siguientes condiciones y cargas públicas, previa evaluación particularizada y autorización del área de planeamiento municipal y de las autoridades competentes.

Condiciones Ambientales

ARTÍCULO 88.- Determinación. Las medidas de mitigación necesarias serán determinadas por la Autoridad Ambiental correspondiente, conforme a las normativas vigentes. De acuerdo a cada caso, el municipio de forma preliminar definirá la fase de mitigación que desarrolladores y propietarios deberán diseñar para revertir los impactos negativos que afecten zonas de importancia ambiental. Toda medida de mitigación deberá estar enmarcada en un plan de gestión ambiental.

ARTÍCULO 89.- Plan de gestión ambiental. Toda persona física o jurídica responsable de loteos ilegales incluidos en el presente Programa, y en los que se defina alguna medida de mitigación, deberá formular un plan de gestión ambiental (PGA) que deberá establecer todos los efectos ambientales negativos y sus correspondientes medidas de mitigación, control y compensación.

ARTÍCULO 90.- Obligaciones. Es obligatoria la implementación en las siguientes acciones:

- 1) **Loteos y proyectos de loteos parcialmente afectados por peligrosidad alta a inundaciones.** En los sectores definidos como de peligrosidad alta y media deberá cumplimentarse con la regulación establecida para la zona especial normada en el Título I de la presente.
- 2) **Loteos próximos a industrias habilitadas.** A fin de establecer las medidas necesarias para mitigar los impactos ambientales de las industrias y garantizar la sostenibilidad del desarrollo urbanístico en concordancia con las normativas vigentes se elaborará un plan de gestión ambiental.
- 3) **Loteos próximos a cavas o que incluyen pasivos ambientales:** (se precisará en base a aportes de MA y ADA):
 - a) Proximidad a pasivos ambientales. En los loteos ubicados en zonas cercanas a pasivos ambientales, se llevará a cabo una evaluación individualizada de cada caso, con el fin de determinar las medidas preventivas necesarias para evitar riesgos a la salud humana y efectos adversos sobre el medio ambiente. El proceso de evaluación será realizado por las autoridades

competentes y deberá incluir el análisis detallado de la naturaleza del pasivo ambiental y su impacto potencial.

En los casos que el inmueble que contenga el pasivo ambiental se encuentre vacante de propiedad, o se ignore quiénes son los dueños, corresponderá iniciar un proceso de subasta por apremios. Y el municipio deberá recomponer con lo recaudado en la subasta.

- b) Pasivos ambientales dentro de los loteos. En los casos en que los impactos negativos se encuentren dentro de los límites del loteo, los responsables de la actividad que originó el pasivo ambiental estarán obligados a implementar las medidas de recomposición o remediación necesarias, conforme a lo establecido en la Ley Provincial N° 14343. En caso de que no se pueda identificar al titular de la actividad que originó el pasivo, los propietarios de los inmuebles estarán obligados a llevar a cabo dichas medidas de recomposición o remediación. Las medidas deberán ser ejecutadas de conformidad con lo dispuesto por la normativa ambiental aplicable.
- c) Responsabilidad de los titulares de la actividad generadora del daño. Los sujetos responsables de la actividad que haya originado el pasivo ambiental serán los encargados de asumir los costos y la ejecución de las medidas correctivas necesarias para la remediación. En caso de que no se pueda identificar al titular de la actividad o este no sea localizable, la responsabilidad recaerá sobre los propietarios actuales de los inmuebles afectados. Estos últimos deberán llevar a cabo las medidas de remediación dentro de los plazos establecidos por la normativa ambiental vigente, bajo la supervisión de las autoridades competentes.

ARTÍCULO 91.- Otros compromisos para la preservación de agua, suelo y aire.

- 1) **Tratamiento de residuos.** Todo loteo emplazado en zona especial de territorialidad periurbana o rural, o urbanización cerrada regulada por el Decreto-ley N° 8.912/77 y los Decretos N° 9.404/86 y N° 27/98, que genere más de 1000 kg. de Residuos Sólidos Urbanos (RSU) por mes, debe presentar un Plan de Gestión Integral de los RSU (PGIIRSU) tal lo establecido en la Resolución 190/24 del Ministerio de Ambiente, o norma que a futuro la sustituya, que será presentado ante el ministerio de Ambiente provincial para su aprobación en los casos que corresponda.

Los emprendimientos o consorcios de propietarios son económica y ambientalmente responsables de la gestión integral de sus residuos sólidos urbanos entendiendo por tal a la generación, separación en origen, recolección diferenciada y transporte a destino sustentable y a los sitios de disposición final habilitados por el Ministerio de Ambiente Provincial, u organismo que lo suplante.

Condiciones Territoriales

ARTÍCULO 92.- Responsabilidad en la estructuración urbana y territorial. La responsabilidad y los costos de mitigar los impactos negativos generados recae exclusivamente en los desarrolladores y propietarios de los proyectos. Esto incluye la obligación de implementar las medidas correctivas para asegurar el adecuado funcionamiento de la infraestructura urbana y la integración con los entornos.

1) Articulación Urbana/Territorial

- a) Los loteos deberán cumplir con el proceso de aprobación y ejecución de los trazados de calles y la subdivisión parcelaria, garantizando:
 1. La continuidad de la trama vial principal.
 2. El aporte a la estructuración del sistema de espacios verdes y libres públicos.
- b) Los loteos que no hayan sido aprobados bajo el régimen provincial de Barrios Cerrados (Decreto 27/98) ni de Clubes de Campo (Decreto Ley 8912/77 y 9404/86) deberán:
 1. En Zona Especial de Territorialidad Urbana: proceder a la apertura de calles en todos los casos.
 2. En Zona Especial de Territorialidad Periurbana y Rural: someterse a una evaluación para definir estrategias específicas de integración territorial.
- c) En aquellos casos en que las proyecciones de calles principales hayan sido delimitadas como espacios comunes, deberán establecerse mecanismos que garanticen su uso público y aseguren la conectividad con la trama urbana. Dichos mecanismos deberán formalizarse mediante convenio urbanístico territorial.
- d) El incumplimiento de estas disposiciones implica la responsabilidad de los desarrolladores y/o propietarios, quienes deberán asumir las consecuencias legales y financieras correspondientes, incluidas las medidas correctivas que se determinen.
- e) En los casos en que las parcelas ya se encuentren creadas, ya sea bajo el régimen geodésico o el de Propiedad Horizontal, no podrá procederse a su subdivisión en parcelas menores.
- f) En los casos sin subdivisión aprobada, en que existan viviendas materializadas con antelación al 9 de octubre de 2024, y cuando la ubicación de dichas preexistencias impida la subdivisión conforme a las parcelas mínimas establecidas, se deberá proceder a la subdivisión por el régimen de propiedad horizontal. En estos casos se admitirá el uso multifamiliar. A los efectos de compensar la asignación de indicadores urbanísticos y la densidad bruta se considerará el cálculo para el total del macizo y se compensará con mayor cesión de espacios verdes o de espacios parcelarios más grandes. La división de los macizos, cuando corresponda, deberá realizarse previamente mediante trazado geodésico, garantizando la cesión de calles conforme a la normativa vigente. En todos los casos, será obligatoria la cesión de espacios verdes y libres de uso público. Las disposiciones del presente inciso se implementarán mediante convenio.

2) Cesiones

- a) En los casos en que la materialización de los usos impida la cesión de estos espacios en la misma localización del loteo, será posible realizar permutas o compras de tierras en otras localizaciones, siempre que el acuerdo sea expresamente aprobado por el área de planeamiento municipal, luego de la correspondiente evaluación urbanística.
- b) Las permutas o compras deberán formalizarse mediante un convenio urbanístico territorial. En estos casos, se priorizará que la nueva localización contribuya a la conformación del sistema de espacios verdes del sector y del partido.
- c) La nueva localización deberá ser registrada en el plano de subdivisión del loteo, debidamente identificada mediante sus datos catastrales, y pasará a formar parte del conjunto de bienes de dominio público municipal.
- d) Los loteos regulados en el marco de la Ley 14449 y que no hayan recibido financiamiento estatal deberán ceder como mínimo el 15% de la superficie en lotes dentro de la parcela a subdividir.
- e) En los casos mencionados en el inciso anterior, cuando la cesión no se efectivice dentro del loteo, deberá ser del 30%, siempre dentro de la territorialidad urbana.

3) Servicios exigibles

- a) Los proyectos urbanísticos deberán contar con los servicios básicos establecidos en el Decreto Ley 8912/77, conforme al carácter de cada zona.

4) Redes desvinculadas de agua y cloacas

- a) En los casos en que la zona carezca de red de agua corriente, la urbanización deberá contar obligatoriamente con un sistema de red desvinculado, tanto para la captación y distribución de agua potable. Deberá contar el permiso de captación emitido por la Autoridad del Agua.
- b) En los casos en que la zona carezca de red de servicio de cloacas, la urbanización deberá contar obligatoriamente con un sistema de red desvinculado que incluye la instalación de planta de tratamiento. Si el destino final fuera un cuerpo de agua superficial, los efluentes deberán ser previamente tratados y cumplir con la Resolución AdA N° 336/03. Deberá contar el permiso de vuelco de la Autoridad del Agua.
- c) Será posible la desvinculación de ambos servicios de la red prestataria del servicio público, siempre que las redes sean autorizadas y supervisadas por la Autoridad del Agua.
- d) El mantenimiento de dichos servicios desvinculados será responsabilidad exclusiva de los propietarios, quienes deberán garantizar el cumplimiento de esta obligación en el marco de las normas vigentes.

- e) Se firmarán convenios entre el consorcio de propietarios y el municipio, en los que se establecerán las condiciones para la implementación y el cumplimiento de los servicios exigibles, conforme a lo dispuesto por la normativa aplicable.
- f) Al momento que se lleven a cabo las obras correspondientes a la extensión del servicio de recolección cloacal y su liberación al uso público, se podrá exigir la conexión a dicha red. El diseño deberá estar previsto para la integración a la red centralizada.
- g) Para la disposición final al suelo de efluentes, en el caso de bajos volúmenes diarios (menores a cinco metros cúbicos diarios), se podrá utilizar sistemas de biodigestores y drenes de infiltración o sistemas análogos, siempre que las unidades estén convenientemente dimensionadas. La disposición final mediante lagunas de infiltración y evaporación o riego será factible únicamente dentro del predio de origen, debiendo gestionarse los excesos en períodos húmedos y garantizando que no exista escorrentía superficial hacia el sistema pluvial. Las tecnologías de disposición final en el suelo serán viables exclusivamente si las características del suelo y litológicas del subsuelo lo permiten, con valores de permeabilidad obtenidos mediante ensayo de infiltración, dentro de un rango admisible para el correcto funcionamiento del sistema de disposición, cumpliendo con los requisitos establecidos en la Resolución AdA N° 336/03.
- h) Cada emprendimiento a radicarse deberá tramitar las correspondientes prefectibilidades y permisos en la Autoridad del Agua de acuerdo a la Res AdA 2222/19.

Contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria

ARTÍCULO 93.- Pago. En todos los casos calificados en el artículo 15º, corresponde el pago de la contribución obligatoria sobre las valorizaciones inmobiliarias, conforme lo establecido en el Título XX de la presente. La misma deberá hacerse efectiva al momento de la convalidación provincial de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 94.- Responsabilidad del Pago. Corresponde el pago a los propietarios de la tierra que será objeto de la división. En caso de que los propietarios se hayan desvinculado o no existan, el pago deberá ser asumido por los poseedores de cada parte del terreno en partes proporcionales. El pago deberá realizarse al momento de la convalidación provincial de la presente Ordenanza.

Descuento de pagos anteriores. Los pagos efectuados con anterioridad serán descontados del monto a abonar, siempre que se certifiquen mediante documentación oficial emitida por la autoridad competente.

SECCIÓN 5. TRATAMIENTO ADMINISTRATIVO DE OTRAS SITUACIONES

ARTÍCULO 95.- Uso Residencial Multifamiliar no permitido en la zona. Se considerarán usos residenciales multifamiliares no permitidos, conforme a lo establecido en el Título IV de la Ordenanza N° 10703, aquellos que no se enmarquen en las ordenanzas no convalidadas referidas en el Decreto N° 2514/24 y que cumplan con la totalidad de las siguientes condiciones:

- a) Contar con entre 1-30 hab/ha de densidad bruta, es decir, desarrollar una intensidad de ocupación que exceda la normativa aplicable al área rural o complementaria, y ser preexistentes al 9 de octubre de 2024.
- b) Estar ubicados dentro de la Zona Especial de Territorialidad Periurbana y Rural.
- c) No generar una alteración en las condiciones del ordenamiento territorial que requiera la restauración de la situación previa.

Dado que este tipo de viviendas no se condice con el carácter del área rural o complementaria y representa un riesgo ambiental territorial, se establece un empadronamiento obligatorio que deberá iniciarse en un plazo máximo de 60 días contados a partir de la fecha de notificación.

Asimismo, no se permitirá la subdivisión de las parcelas en las que se ubiquen, ya sea bajo el régimen geodésico o el de Propiedad Horizontal.

Vencido el plazo sin que se haya iniciado el trámite correspondiente, la administración aplicará medidas sancionatorias adicionales a las establecidas para cada caso.

En estos casos el municipio solicitará realizar un bloqueo registral para subdivisión.

SECCIÓN 4. MEDIDAS DE COMUNICACIÓN Y ASISTENCIA

ARTÍCULO 96.- Se establecen una serie de medidas orientadas a garantizar el acceso a derechos básicos e información en los procesos de urbanización.

- a) **Registro Público de Infractores al ordenamiento territorial.** Créase el Registro Público de Infractores al Ordenamiento Territorial, con el objeto de inscribir en forma permanente a las personas físicas y jurídicas que incurran en la venta de loteos ilegales u otras infracciones muy graves y extremadamente graves a las normativas de ordenamiento territorial. Dicho registro tiene por finalidad garantizar la protección de los derechos de los afectados, promover la responsabilidad de los infractores y contribuir al cumplimiento de la legislación vigente en los procesos de urbanización.
- b) **Programa de acceso a la información pública urbanística y territorial.** Implementese un programa de asistencia en delegaciones, oficinas de tierras y página web oficial, con el objetivo de poner a disposición de la ciudadanía información urbanística básica y específica de forma ágil y clara. Este programa buscará garantizar el acceso transparente y oportuno a la información, permitiendo prevenir actos que no se ajusten a la legalidad y promoviendo el cumplimiento de las normativas de ordenamiento territorial.
- c) **Programa de sensibilización.** Implementese un programa de sensibilización con el objetivo de promover la concientización sobre los efectos negativos de los loteos ilegales y fomentar la participación activa de la ciudadanía, propietarios de tierras y desarrolladores en el cumplimiento de las normativas de ordenamiento territorial. El programa incluirá campañas informativas, distribución de material educativo y la realización de talleres y charlas educativas dirigidas a la comunidad en general. Además, se promoverán actividades en colaboración con colegios profesionales e instituciones académicas.

ARTÍCULO 97.-

Deróguese la totalidad de las siguientes Ordenanzas N°

11.094, 11.115, 11.116, 11.166, 11.167, 11.187, 11.200, 11.212, 11.213, 11.214, 11.215, 11.220, 11.221, 11.222, 11.223, 11.224, 11.225, 11.226, 11.227, 11.233, 11.234, 11.235, 11.304, 11.305, 11.306, 11.307, 11.308, 11.309, 11.310, 11.311, 11.312, 11.313, 11.314, 11.315, 11.316, 11.317, 11.331, 11.332, 11.343, 11.345, 11.346, 11.417, 11.465, 11.763, 11.764, 11.766, 12.002, 12.005, 12.008, 12.029, 12.043, 12.044, 12.045, 12.046, 12.048, 12.056, 12.074, 12.079, 12.104, 12.148, 12.149, 12.150, 12.191, 12.194, 12.196, 12.199, 12.200, 12.239, 12.277, 12.291, 12.377, 12.378, 12.379, 12.384, 12.385, 12.386 y 12.451

Deróguese partes de las siguientes Ordenanzas:

11218

- Artículos relativos a la cuenta de financiamiento: 1 a 4, 7 y 8

10.703

- 195 (cesiones)

Y todas las disposiciones, ordenanzas y resoluciones municipales que se opongan a la presente Ordenanza.